Ausgabe 06 - 2018 | 10. Jahrgang

BVI Magazin

Die Zeitschrift des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

www.bvi-magazin.de

Schwerpunktthema

REFORM EINES SCHWERFÄLLIGEN GESETZES

Die Neugestaltung des WEG

Politik & Aktuelles

„DAS GESETZ VON 1951 IST MIST“

BVI stößt Diskussion zu überfälliger WEG-Reform an

WEG- & Mietrecht

WOHNFLÄCHEN-ABWEICHUNGEN

Die aktuellen Auswirkungen

So viel mehr Wert.

Ausgabe 01 - 2019 | 11. Jahrgang

BVI Magazin

DAS NEUE BVI-MAGAZIN

IHRE VERBANDS-ZEITSCHRIFT

jetzt mit noch mehr Inhalten in modernem Layout

Die nächste Ausgabe erscheint am 15. Februar 2019. Anzeigenschluss ist der 11. Januar 2019.

Kreation, Design und Anzeigenschaltung
XAVA MEDIA part of DEPT
xavamedia.com

Interessiert an einer Anzeigenschaltung?

Für weitere Informationen melden Sie sich bei:
anzeigen@bvi-magazin.de

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Überfälliges Lichten im Rechts-Dschungel

Die Reform des WEG-Gesetzes

Liebe BVI-Mitglieder,

das Wohneigentumsgesetz ist für Immobilienverwalter bekanntlich so etwas wie für die allgemeine Bevölkerung das Wetter: Egal, wo und auf wen man trifft, eine (leidvolle) Anekdote findet sich immer als dankbarer Gesprächseinstieg. Die Ergiebigkeit des Themas speist sich auch aus der Tatsache, dass sich die Welt in den vergangenen zehn Jahren rasant gewandelt hat – der gesetzliche Rahmen allerdings in den alten Maßen verharrt. Auf welche Größe der Reformbedarf angewachsen und wie groß zugleich der Bedarf an Wissensaustausch zwischen Praxis und Politik ist, hat sich überdeutlich bei der vom BVI angestoßenen Konferenz zur WEG-Novelle gezeigt.

Auf dem Tisch liegen zwei Referentenentwürfe für Neuerungen im WEG-Recht; sicherlich mit Mühe verfasst, unter dem Strich allerdings aus Sicht des BVI zu inkonsequent: Wir brauchen eine durchgreifende Novelle, die uns Immobilienverwaltern eine praktikable, transparente und leicht verständliche Handhabe für den Berufsalltag liefert! Das haben wir den Fachpolitikern der Fraktionen, die allesamt auf dem Podium vertreten waren, deutlich gemacht. Immobilienverwalter fungieren als die Schnittstelle von Politik, Recht, Verbraucher und Wirtschaft schlechthin – wir wissen in der Regel, wo der Schuh drückt, und wir haben eine Idee davon, wie er zu reparieren ist.

Die Politik hat diese Botschaft zu unserer Freude mit nachhaltigem Interesse aufgenommen. Mehr noch: Uns wurde der Wunsch nach einer Fortführung des Dialogs signalisiert, ein Ansinnen, dem wir sehr gern folgen werden. Die hervorragend besuchte Konferenz hat uns optimistisch gestimmt, das Gesetzgebungsverfahren in Ihrem Sinne prägen zu können. Als abendlicher Einstiegswitz hat das Thema damit womöglich bald ausgedient – sehen Sie uns es nach. Im Zweifel greifen Sie auf das Wetter zurück, das geht immer.

Herzlich
Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e.V.

2

Inhalt

4 - 6 Schwerpunktthema

Reform eines schwerfälligen Gesetzes
Die Neugestaltung des WEG
BVI e.V.

7 - 13 Politik & Aktuelles

„Das Gesetz von 1951 ist Mist“
BVI stößt Diskussion zu überfälliger WEG-Reform an
BVI e.V.

Kolumne des Vorstands
Die Verwaltervergütungsverordnung – Teil 2:
Die Kalkulationsgrundlage
Martin Metzger

Koalition einigt sich auf Änderungen beim Mietrecht
Modernisierungsumlage, Mietpreisbremse, Sonder-Afa
Nora Theisinger

Der IVD bekommt eine neue Geschäftsführerin
Nora Theisinger

14 - 18 WEG- & Mietrecht

Zur Vermutung über die Richtigkeit der vom Verwalter erstellten Eigentümerliste
BGH-Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 266/16
Dr. Olaf Riecke

Wie wirken sich Wohnflächen-abweichungen aus?
BGH-Urteil VIII ZR 220/17 vom 30. Mai 2018
Katharina Gündel

19 - 23 Management & Führung

Fehlzeiten senken
Weniger Krankmeldungen im Team – mit diesen Tipps
www.impulse.de

Verwalterpraxis A-Z
O wie offenes Treuhandkonto oder Fremdgeldkonto in der WEG-Verwaltung?
Massimo Füllbeck

24 - 27 Dienstleistungen

Die Verwalter-App von easysquare
Digitalisiertes Immobilienmanagement auf neuem Level
Jens Kramer

Die pauschaldotierte Unternehmenskasse
Altersvorsorge mit Liquiditäts- und Steuervorteilen kombinieren
Frank Strehlau

28 - 32 Technik & Bauen

Neue Regelung zur Ferninspektion von Rauchwarnmeldern
DIN 14676 wird überarbeitet
Christopher Intsiful

Hoch hinaus
„Leikosi“ für einen sicheren Aufstieg
Udo Heyl

Der Aufzug
Das unbekannte Wesen
Henry Wuttke

Biologische Rohrreinigung
Wie Mikroorganismen die Rohre freihalten
Wolfgang Adler

33 - 43 BVI für Sie

Auf der Suche nach guter Lektüre?
Hier sind unsere Buchtipps
Nora Theisinger

Neue Mitglieder im BVI e.V.
Nora Theisinger

„Herzlichen Glückwunsch, Rüdiger Fritsch!“
Berater des BVI durch FOCUS zum Top-Anwalt gekürt
Cornelia Freiheit

Die kostengünstige und individuelle BVI-Steuerberatung
Zwei Top-Steuerberater stehen Ihnen online zur Seite
Cornelia Freiheit

BVI e.V. baut Kompetenzzentrum für Unternehmensnachfolge auf
Neue Kooperation mit der FOM- Hochschule für Berufstätige
Cornelia Freiheit

Für einen sicheren Arbeitsplatz
Kooperation zwischen MEDITÜV und dem BVI e.V.
Nora Theisinger

BVI spendet 3000 Euro für Schulneubau in Kenia
Helfen auch Sie den Kindern der St. Jael-Waisenschule!
Nora Theisinger

Der Mix macht‘s
8. Bonner Fachseminar fand mit mehr als 100 Teilnehmern großen Widerhall
Ingo Dittmann

44 - 51 BVI-Veranstaltungen

„Moin Moin“ und „Ahoi“
Das 35. Seminar des BVI-Landesverbandes Nord
Nora Theisinger

Größter BVI-Landesverband tagte diesmal in Essen
36. Herbsttagung des BVI-LV West
Nora Theisinger

Kommunikation ist alles!
Begeisterte Azubis und Quereinsteiger beim Seminar AusbildungPlus in Fulda
Martina Schinke

Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung
Eine Veranstaltung des BVI-LV Mitte in Radebeul
Andreas Lang

Wie Kaffeebohnen zu einem neuen Tablet verhelfen können
Gewinnspiel der INCON bei den Stuttgarter Verwaltertagen
Nora Theisinger

BVI-Termine 2019

52 Partner

53 Impressum

Reform eines schwerfälligen Gesetzes

Die Neugestaltung des WEG

Mehr als zehn Jahre lang hat sich keiner an das Ungetüm gewagt – nun packt die Regierung endlich das WEG-Recht an und will es an die Herausforderungen der Zeit anpassen. Verwalter müssen sich vor allem mit neuen Abstimmungsregeln bei Änderungen am Gemeinschaftseigentum vertraut machen.

Es ist ein Gesetz, das in der Vergangenheit eher zu Rechtsstreitigkeiten geführt hat, denn Klarheit geschafft: das Wohneigentumsrecht, das in seiner jetzigen Fassung seit elf Jahren gilt und damit wesentliche Entwicklungen der jüngeren Zeit ausblendet. Seit Jahren dringt der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. auf eine Reform. Die neue Bundesregierung scheint diesen Ruf gehört zu haben und hat sich im Koalitionsvertrag einer Novelle verschrieben, die vor allem bei Barrierefreiheit, Elektromobilität und energetischer Sanierung unkompliziertere Beschlüsse ermöglichen soll.

Energetische Sanierungen erleichtern

Im Kern möchte die Koalition aus Union und SPD erwirken, dass der in Wohnanlagen angewachsene Sanierungsstau abgebaut und Gemeinschaftseigentum effizienter verwaltet werden kann. Bei baulichen Veränderungen und Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sollen die Regeln, wer die Kosten trägt, flexibler gehandhabt werden. So sollen Wohnungseigentümern unkomplizierter nicht nur die unmittelbaren Kosten einer Maßnahme, sondern auch deren Folgekosten per Mehrheitsbeschluss einzelnen Eigentümern auferlegen können.

„Auf diesem Weg will die Bundesregierung bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum erleichtern“, erklärt BVI-Präsident Thomas Meier. „Sie scheitern oft am Widerstand von Eigentümern, die zahlen sollen, ohne einen erkennbaren Vorteil zu erlangen.“ Zudem soll ein einzelner Eigentümer, der eine bauliche Veränderung oder Aufwendung am Gemeinschaftseigentum durchführt, sämtliche Kosten einschließlich der Folgekosten tragen müssen.

Beschlussquoren absenken

Bauliche Maßnahmen, die im Interesse der Gemeinschaft liegen, sollen erleichtert werden und nicht mehr dem – derzeit zumindest faktischen – Erfordernis der Einstimmigkeit unterliegen. Für bauliche Veränderungen sieht der Entwurf ein Quorum von drei Vierteln der von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile vor. Für Modernisierungsmaßnahmen, Einbruchsschutz, die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Maßnahmen für die Barrierefreiheit ist ein geringeres Quorum von zwei Dritteln der Eigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile vorgesehen. Nur für Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern oder einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unverhältnismäßig beeinträchtigen, soll noch Allstimmigkeit erforderlich sein. Bauliche Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität scheiterten häufig an einem Einvernehmen der Eigentümer.

Der BVI spricht sich für eine Zustimmungsfreiheit aus, solange die übrigen Eigentümer nicht unangemessen benachteiligt werden. Dieser Haltung stimmen die BVI-Mitglieder in einer Umfrage mehrheitlich zu: Fast 67 Prozent der Befragten sprechen sich für eine Duldungspflicht der WEG aus, solange die übrigen Eigentümer nicht benachteiligt werden.

Die Vorschriften über die Beschlussfähigkeit von Eigentümerversammlungen sollen entschärft werden. Eigentümerversammlungen sollen unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beschlussfähig sein, sofern hierauf in der Einberufung hingewiesen wurde. Hierdurch soll der Aufwand reduziert werden, der durch Folgeversammlungen anfällt, wenn die Erstversammlung beschlussunfähig war. Der BVI begrüßt dies unter Berücksichtigung der regelmäßigen Klagen von Mitgliedern, die auf die praktischen Schwierigkeiten einer Beschlussfassung hinweisen. Entsprechend haben in der Umfrage mehr als 81 Prozent die Möglichkeit schriftlicher Beschlüsse befürwortet.

Bei der Einsetzung eines Verwalters durch das Gericht soll dieses eine Mindestfrist festlegen können, innerhalb derer der Verwalter nicht ohne wichtigen Grund abberufen werden kann. Mehrheitseigentümer sollen hierdurch daran gehindert werden, einen ihnen unliebsamen vom Gericht bestellten Verwalter sogleich wieder abzusetzen.

Anzahl der Beiratsmitglieder flexibel gestalten

Die Regelungen zum Verwaltungsbeirat, die oft als starr empfunden werden, sollen künftig flexibler sein. So sollen die Eigentümer künftig über die Zahl der Beiratsmitglieder selbst entscheiden können, wobei der Beirat in Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern aus mindestens drei Mitgliedern bestehen soll. Die Amtszeit der Beiräte soll auf höchstens vier Jahre begrenzt werden, bei der Möglichkeit einer unbeschränkten Wiederwahl.

BVI-Mitglieder haben zu diesem Thema indes mehrheitlich eine eigene Meinung vertreten: Mehr als 40 Prozent der Befragten möchten keine Pflicht zu einem Verwaltungsbeirat. Auf die Frage, ob der Beirat mehr Rechte erhalten soll, antworten die Mitglieder mit knapp 49 Prozent am häufigsten: „Ja, mehr Zustimmungsrechte." Gut 40 Prozent finden, die derzeitige Rechtslage sei ausreichend.

Miet- und WEG-Recht angleichen

Das Recht der baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht sollen harmonisiert werden. Konkret sollen Mieter vom Vermieter künftig die Zustimmung zu Maßnahmen für den Einbruchsschutz und zum Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge verlangen können. Nach aktueller Rechtslage genießen nur bauliche Maßnahmen des Mieters zur Barrierefreiheit eine solche Privilegierung. Im Mietrecht sieht der Entwurf Erleichterungen für Mieter vor, die eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge schaffen wollen. Schließlich sieht der Diskussionsentwurf Klarstellungen bei den Regelungen zum Vertretungsnachweis des Verwalters nach § 27 Abs. 6 WEG vor.

Gesetz möglichst noch in dieser Legislaturperiode verabschieden

Der BVI hatte im Herbst schriftlich und auf einer Konferenz zur WEG-Reform (siehe Artikel in diesem Heft auf Seite 07) Stellung zu den Referentenentwürfen aus dem Justizministerium genommen. Dabei ging es um zwei Gesetze, das für ein „zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum" sowie das „zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht". Diese Empfehlungen fließen in das laufende Gesetzgebungsverfahren ein. Ziel ist, die WEG-Reform bis zum Ende der Legislaturperiode, also spätestens im Jahr 2021 abzuschließen. „Wir hoffen auf einen rechtlichen Rahmen, der es ermöglicht, die Reform an aktuelle Veränderungen anzupassen", sagt Meier. Das Gesetz dürfe nicht schon wieder veraltet sein, bevor es überhaupt in Kraft tritt.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz stellt den Diskussionsentwurf zur WEG-Reform sowie den Entwurf zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität auf seiner Website zum Download zur Verfügung.

www.bmjv.de/Wohnungseigentumsgesetz

BVI e.V.

„Das Gesetz von 1951 ist Mist“

BVI stößt Diskussion zu überfälliger WEG-Reform an

Mehr als zehn Jahre hat es gedauert, bis Politiker das geltende Wohneigentumsrecht (WEG) an die Bedürfnisse der Zeit anzupassen wagten. Das rege Interesse und die Diskussionen bei einer BVI-Konferenz zu dem Thema haben nicht nur gezeigt, dass sich der Reformstau aufgetürmt hat. Deutlich wurde auch der nach wie vor hohe Informationsbedarf auf Seiten der Politik – verbunden mit der Bereitschaft, fachliche Impulse in die laufenden Gesetzgebungsverfahren aufzunehmen. Insofern bezeichnet BVI-Präsident Thomas Meier die hochkarätig besetzte Veranstaltung im dbb forum in der Berliner Friedrichstraße als überaus gelungen. Mehr als 130 Teilnehmer sowie Vertreter aus Praxis und Politik – darunter die Fachpolitiker der maßgeblichen Fraktionen – waren am 16. Oktober der Einladung von BVI und dem Immobilienverband IVD gefolgt.

„Wir müssen ein Gesetz schaffen, das die Menschen verstehen.“, Dr. Oliver Elzer.

Meier erneuerte dabei die Forderungen von Immobilienverwaltern nach einem rechtssicheren Rahmen: „Das WEG-Recht hat großen Einfluss auf den Alltag und die Lebensqualität sehr vieler Menschen und deswegen braucht es die Reform jetzt. Wohnungseigentümergemeinschaften und Immobilienverwalter müssen befähigt werden, möglichst konfliktfrei und reibungslos zu agieren“, sagte Meier. Zur Diskussion standen zwei Entwürfe, die das WEG reformieren sollen. Nach einem Grußwort des zuständigen Staatssekretärs Gerd Billen stellten Vertreter des Bundesjustizministeriums sowie des bayerischen Justizministeriums die zwei Diskussionspapiere vor. Die Rechtsexperten Uwe Wanderer, Dr. Oliver Elzer und Dr. Stefan

Ollig kommentierten diese aus fachlicher Sicht, bevor Bundestagsabgeordnete von CDU, FDP und Bündnis 90/Die Grünen über Potenziale und Lücken diskutierten.

„Nicht noch mehr Rechtsbegriffe, die kein Mensch versteht.“, Uwe Wanderer

Aus Sicht des BVI entfalten die bisherigen Vorlagen zu wenig Durchschlagskraft, sollten verzahnt und eher darauf ausgerichtet werden, das gesamte Gesetz auf ein neues, nachhaltiges Fundament zu stellen. Der BVI knüpfte direkt nach der Konferenz an das Dialogangebot von Seiten der Politik an. So besuchte BVI-Geschäftsführerin Sandra Lenzenhuber in den darauffolgenden Tagen die FDP-Abgeordnete Katharina Willkomm im Deutschen Bundestag und Staatssekretär Gerd Billen im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und sieht nun gute Chancen, positiv auf das Verfahren einzuwirken. Die Veranstaltung setzte damit auch ein wichtiges Zeichen für eine neue Diskussionskultur zwischen Fachexperten und Politik über das Thema WEG hinaus. So erklärten die Abgeordneten unisono, etwa beim Thema Sachkundenachweis Nachbesserungen anzustreben. Das Sachgebiet WEG-Reform wird natürlich auch verbandsintern weiterverfolgt. Sollten Sie Interesse an der Teilnahme an der eigens dafür gegründeten BVI-Arbeitsgruppe haben, melden Sie sich bitte unter: **presse@bvi-verwalter.de.**

Für weitere Informationen zu unseren Forderungen sehen Sie bitte die BVI-Pressemitteilung unter:

www.bvi-verwalter.de/reformentwuerfe

BVI e.V.

Kolumne des Vorstands

MARTIN METZGER
Vorstandsmitglied BVI e.V.

Die Verwaltervergütungs-verordnung – Teil 2: Die Kalkulationsgrundlage

Herausforderungen meistern!

In der letzten Ausgabe des BVI-Magazins sind wir zu dem Fazit gekommen, dass die Gebühren für Verwalter einer Neuordnung bedürfen. Grundlagen für ein solches Modell stellen wir im Folgenden vor; der Ansatz gründet auf den eigenen Betriebsdaten sowie exakten Zeitmodulen für den Aufwand innerhalb einer WEG-Verwaltung: Sie bestimmen die Fixkosten ihres eigenen Bürobetriebes und Sie ziehen pauschal festgelegte Zeitmodule für die Tätigkeitsschritte einer Verwaltungsleistung nach WEG heran. Die Werte basieren auf jahrzehnte-langer Verwaltererfahrung. Die Kalkulationsgrund-lage ist somit eine sehr schnell anwendbare Formel, die ergebnisorientiert einen Euro-Wert ermittelt. Die Berechnungsmethode hat außerdem den Vorteil, dass sie jederzeit und ohne Aufwand den Ist-Werten der eigenen Firma angepasst werden kann. Zunächst geht es um die entstehenden Selbstkosten. Welcher Aufwand – in Zahlen ausgedrückt - ist also innerhalb der eigenen Firma notwendig, wenn ein Verwaltungsmandat angenommen wird? Womit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für das Neugeschäft und die Konsolidierung des Verwaltungsbestandes gegeben ist.

a) Die betrieblichen Kennzahlen

Die Verbuchung der Geschäftsvorfälle der eigenen Firma erfolgt in der betrieblichen Auswertung (BWA). Diese spiegelt das Ergebnis des Unternehmens wider. Die BWA ist ein hilfreiches Mittel, um rechtzeitig die richtigen unternehmerischen Entscheidungen zu treffen. Sie zeigt auch den kompletten Kostenblock des Unternehmens auf. Dieser wiederum gibt Aufschluss, mit welchem finanziellem Aufwand wie viele Einheiten verwaltet werden können – womit sich der Fixkostenanteil der einzelnen Einheit ermittelt lässt, der eine wichtige Kalkulationsgrundlage darstellt.

b) Die Fixkosten des Bürobetriebes

Nachfolgende Tabelle betrachtet die Fixkosten einer Immobilienverwaltung mit etwa 1.000 Einheiten. Die Fixkosten steigen in der Regel proportional. Eine Firma mit 2.000 Einheiten wird also regelmäßig die in etwa doppelten Fixkosten aufweisen wie eine Firma mit 1.000 Einheiten. Folgende Kosten fallen bei einem Unternehmen an, das ca. 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne Garagen, Tiefgaragen) verwaltet:

Kostenart	Euro netto jährlich
Miete/Nebenkosten	€ 15.000,00
Büromöbel/EDV/Technik	€ 12.000,00
Telefon/Porto/Internet/Bürobedarf	€ 12.000,00
Fuhrpark/Mobilität/KFZ-Versicherung	€ 15.000,00
Versicherungen/Verbände/IHK	€ 6.000,00
Steuerberater/Werbung/Sonstige	€ 10.000,00
Seminare Weiterbildung	€ 6.000,00
Festkosten Bürobetrieb 1000 Einheiten	**€ 76.000,00**

Somit ist der erste wichtige Kostenbestandteil einer Verwaltergebührenkalkulation bekannt – der Fixkostenanteil der einzelnen zu verwaltenden Einheit. Er beträgt etwa Euro 76,--netto per Jahr und ist bis auf marginale Schwankungen immer gleich.

Die Personalkosten des Bürobetriebes

Je nach Struktur der Verwaltungseinheiten wird man für 1.000 Einheiten etwa drei Vollzeitmitarbeiter benötigen (einschließlich des Geschäftsführers). Ein Vollzeitmitarbeiter wird mit einer Wochenarbeitszeit von 40 Stunden regulär 2.080 (52 Wochen mal 40 Wochenstunden) Jahresarbeitsstunden tariflicher Arbeitszeit beschäftigt sein.

Wir unterstellen folgende Fehlzeiten: Fehlzeiten (Krankheit) 15 Tage, Urlaub 28 Tage, gesetzliche Feiertage 9 Tage, Gesamt 52 Tage. Bezogen auf etwa 260 Wochentage ohne Samstag und Sonntag ergeben sich etwa 20 Prozent Gesamtfehlzeit. Ein/e Vollzeitmitarbeiter/in mit einer 40-Stunden-Woche und einer Gesamtjahresstundenzahl von 2.080 Stunden wird also im Durchschnitt ungefähr 1.664 Stunden Anwesenheitszeit im Betrieb erreichen.

Folgende Ausgangsbasis wird angenommen (Zur richtigen Kalkulation bitte die Zahlen des eigenen Unternehmens verwenden):

Mitarbeiter/in A erhält ein monatliches Entgelt von brutto € 2.800,-- (13 Gehälter)[1], Inhaber und Geschäftsführer B erhält ein monatliches Entgelt von brutto € 6.000,-- (12 Gehälter). Die Lohnnebenkosten (der zusätzlich zum Bruttogehalt des Arbeitnehmers durch das Unternehmen abzuführende Betrag) liegen bei etwa 25 Prozent.

Somit ergibt sich folgendes Bild: (siehe Seite 08)

Soweit für dieses Mal. Im nächsten, abschließenden Teil folgen die Berechnungen weiterer Kostenfaktoren und Posten. Seien Sie gespannt!

[1] Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft Stand 01.07.2015, Tarifgruppe 3 (abgeschlossene Berufsausbildung), 6. bis 8. Berufsjahr

Foto: © CC7 / shutterstock.com

Mitarbeiter/in Vollzeit

13 Gehälter a´ € 2.800,--	36.400,00 €
Lohnnebenkosten ca. 25%	9.100,00 €
Personalkosten je MA Vollzeit	45.500,00 €
Gerundet	**46.000,00 €**

2080 Stunden minus 20%
1664 Stunden

27,64€

Geschäftsführer/in – Prokurist/in

12 Gehälter a´ € 6.000,--	72.000,00 €
Lohnnebenkosten ca. 25%	18.000,00 €
Personalkosten je GF Vollzeit	90.000,00 €
	90.000,00 €

2080 Stunden minus 20%
1664 Stunden

54,09€

Anzeige

Hausbank

Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung mit dem Verwalter-Service

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen.

Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern.

Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar.

Verwalter-Service

Weitere Informationen unter:
Telefon: 089 55141-499
Mail: immo-vertrieb@hausbank.de
www.hausbank.de

Hausbank München eG
Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Koalition einigt sich auf Änderungen beim Mietrecht

Modernisierungsumlage, Mietpreisbremse, Sonder-Afa

Die große Koalition hat sich durch einen Kompromiss auf Änderungen im Mietrecht geeinigt.

Der von Bundesjustizministerin Katarina Barley vorgelegte Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz sah unter anderem die bundesweite Absenkung der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent vor. Nun bleibt diese für fünf Jahre auf angespannte Wohnungsmärkte beschränkt. Ein Entschluss, den nicht nur der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V., sondern auch viele andere wohnungswirtschaftliche Verbände begrüßen.

Auskunftspflicht zur Vormiete

Auch bei der Mietpreisbremse kam es zu einem Konsens zwischen SPD und Union. Barley ist mit ihrer Forderung, die Auskunftspflicht des Vermieters auf Nennung der Vormiete auf alle Ausnahmen auszudehnen, durchgekommen.

Sonder-Afa

Die geplanten Grenzen der Sonderabschreibung werden vom BVI ebenfalls kritisch gesehen. Statt die reguläre lineare Abschreibung auf drei Prozent anzuheben, sollen in den ersten vier Jahren nach Fertigstellung einer Mietwohnung fünf Prozent der Herstellungskosten zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung von zwei Prozent abgeschrieben werden können. Damit gibt es wieder keinen stabilen Anreiz für Wohnungsneubau und keine Hoffnung auf eine Entspannung des Mietmarktes.

De-minimis-Regelung

Eine weitere Einschränkung ergibt sich aus der sogenannten „De-minimis-Regelung“. Demnach darf der Steuervorteil aus der Sonderabschreibung in drei Veranlagungszeiträumen maximal 200.000 Euro betragen. Dies führt dazu, dass lediglich kleinere Projekte mit maximal 13 bis 20 Wohneinheiten gefördert werden.

BVI e.V.

Foto: © Tsuguliev / shutterstock.com

Der IVD bekommt eine neue Geschäftsführerin

Der Immobilienverband Deutschland IVD vertritt die Interessen von Immobilienmaklern und -verwaltern.

Der IVD teilt sich mit dem BVI e.V. nicht nur eine Branche und dasselbe Gebäude für ihre Berliner Geschäftsstellen, sondern die beiden Verbände pflegen auch ein kooperatives Verhältnis miteinander. In der Vergangenheit wurden gemeinsame Veranstaltungen organisiert, so zum Beispiel die Konferenz zur WEG-Reform im Oktober 2018.

Sun Jensch wechselt zum ZIA

Nun steht beim IVD ein Wechsel in der Geschäftsführung an. Die bisherige Geschäftsführerin Sun Jensch wechselt zum Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA. Dort wird sie gemeinsam mit Klaus-Peter Hesse und Gero Gosslar als Geschäftsführung fungieren. Die Leitung des IVD wird ab Frühjahr 2019 Carolin Hegenbarth übernehmen. Die gelernte Kommunikations- und Betriebswirtin ist nun schon seit 14 Jahre Teil des Verbandes. Zu Beginn unterstützte sie den IVD bei der Pressearbeit, um daraufhin die Leitung des IVD Region Nord e.V. zu übernehmen. Stellvertretender Geschäftsführer sowie Geschäftsführer der Service Gesellschaft soll Dr. Christian Osthus werden.

Carolin Hegenbarth verspricht Kontiniuität beim IVD

„Wir freuen uns, die Schlüsselposition der Bundesgeschäftsführung mit Carolin Hegenbarth optimal aus den eigenen Reihen besetzen zu können“, erklärt IVD-Präsident Schick. „Unsere absolute Wunschkandidatin steht einerseits für hohe Kontinuität, andererseits hat sie immer wieder große Innovationskraft bewiesen.“

NORA THEISINGER
BVI e.V.

Foto: © Africa Studio / shutterstock.com

Zur Vermutung über die Richtigkeit der vom Verwalter erstellten Eigentümerliste

BGH-Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 266/16

Ein virtuelles Interview des Verwalters (V) mit dem V. Zivilsenat des BGH

V:
Wenn der nervige Anfechtungskläger die Eigentümerliste nicht durch Grundbuchrecherche selbst erstellt, sondern ich vom Amtsgericht zur Hereingabe der Eigentümerliste aufgrund Deiner Rechtsprechung zur Analogie des § 142 ZPO – vgl. BGH V ZR 162/11, ZMR 2013, 291 - aufgefordert werde, muss dann der Richter wenigstens diese Liste – ungeprüft – akzeptieren?

BGH:
Ja. Das WEG-Gericht kann mangels entgegenstehender Anhaltspunkte „in der Regel" davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist.

V:
Die Formulierung „in der Regel …" klingt nach möglichen Ausnahmen, die mich viel Zeit und damit Geld kosten könnten. Ist dem so?

BGH:
Ja, und zwar, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt.

V:
Soll das etwa heißen, ich müsste bei jeder gerichtlichen Aufforderung zu einem bestimmten Zeitpunkt den korrekten Stand z. B. durch Grundbucheinsicht selbst ermitteln?

BGH:
Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten.

Foto: © Alexander Kirch / shutterstock.com

V:
Das hört sich nach Stress an. Was droht mir im Ernstfall bei Fehlern in der Eigentümerliste oder Weigerung gegenüber dem Gericht?

BGH:
Als Zwangsmittel steht hierbei „nur" die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 390 Abs. 1 Satz 2 ZPO zur Verfügung.

V:
Was heißt hier „nur"?

BGH:
Eine Haftanordnung scheidet immerhin aus.

V:
Ergo werde ich nie Zweifel – wer tut das schon? – an der Richtigkeit meiner vorgelegten Liste äußern.

BGH:
In unserem Fall hatte Dein Kollege zu der auf Anforderung des Amtsgerichts zur Akte gereichten Liste in II. Instanz erklärt, er gehe davon aus, dass die Liste nicht den Stand im Zeitpunkt der Zustellung der Klage wiedergebe, weil sich bis zur Einreichung der Liste noch Wechsel im Eigentümerbestand ergeben hätten.

V:
Wie genau müssen die Angaben in der Eigentümerliste sein? Muss ich auch noch E-Mail-Adressen mitteilen?

BGH:
Ein WEG-Verwalter ist nach AG Düsseldorf ZMR 2018, 453 gegenüber dem Verwaltungsbeirat oder anderen Wohnungseigentümern nicht verpflichtet, eine aktualisierte Eigentümerliste zur Verfügung zu stellen, die auch die aktuellen E-Mail-Adressen der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer enthält. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG i.V.m. § 253 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 130 Nr. 1 ZPO verlangt, dass die in der Klage zunächst nur mit einer Kurzbezeichnung benannten beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich zu bezeichnen sind.

V:
Mir scheint dieser § 44 WEG nicht eine so weitreichende Anforderung zu rechtfertigen. Gibt es auch andere Auffassungen?

BGH:
An dieser strengen Rechtsprechung hält der Senat trotz der hieran in der Literatur vereinzelt geübten Kritik fest. Die Annahme, es handle sich bei § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG um eine bloße prozessuale Ordnungsvorschrift, deren Missachtung folgenlos bleibe (so Staudinger/Lehmann-Richter, [2018], § 44 WEG Rn. 9), widerspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers (BT-Drucks. 16/887 S. 36).

V:
Was passiert denn nun, wenn ich einen Erben oder Ersteigerer nicht in der Eigentümerliste nenne und diese Grundlage eines Urteils wird? Ist der „Vergessene" fein raus?

BGH:
Der Eigentümerliste kommt lediglich deklaratorische Bedeutung zu. Ein in der Liste versehentlich nicht aufgeführter Wohnungseigentümer bleibt gleichwohl Partei des Anfechtungsverfahrens.

V:
Ist meine Eigentümerliste für die Fristwahrung bei der Anfechtungsklage ohne Relevanz?

BGH:
Für die Wahrung der materiell-rechtlichen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 WEG kommt es auf das Beibringen einer aktuellen Namensliste nicht an. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG hat deshalb lediglich für die verfahrensrechtliche Frage Relevanz, ob die Klage durch Prozessurteil abzuweisen ist.

V:
Darf solch ein Prozessurteil einfach ergehen?

BGH:
Nein! Es begründet einen Verfahrensfehler, wenn das Berufungsgericht davon absieht, von dem Verwalter erneut die Vorlage einer auf den Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage bezogene aktuelle Eigentümerliste anzufordern und die Anordnung gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchzusetzen.

V:
Ein Anfechtungskläger kann also der ihm in § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG auferlegten prozessualen Obliegenheit, eine Eigentümerliste vorzulegen, nachkommen, indem er sich auf die Vorlage der Liste durch den Verwalter bezieht oder beantragt, dem Verwalter die Vorlage einer Liste aufzugeben?

BGH:
Ja! So einfach machen wir es dem Kläger. Aus einer analogen Anwendung des § 142 Abs. 1 ZPO folgt, dass das Gericht auf eine entsprechende Anregung des Klägers hin tätig werden und der Verwaltung die Vorlage der Liste unter Fristsetzung aufgeben muss. Ein Ermessensspielraum des Gerichts besteht regelmäßig nicht, weil der Verwalter aufgrund des Verwaltervertrags auch gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer zu der Vorlage verpflichtet ist. Ein etwaiges Versäumnis der Verwaltung wirkt sich nicht zu Lasten des Klägers aus und darf nicht zur Abweisung der Klage als unzulässig führen.

V:
Bekomme ich vom Gericht auch noch Direktiven, wie ich vorzugehen habe?

BGH:
Nein! Wie der Verwalter in technischer Hinsicht einer entsprechenden Anordnung durch das Gericht nachkommt, bleibt ihm überlassen. Fehlt es – wie im Regelfall – an einer auf den Tag der Rechtshängigkeit bezogenen Liste, muss er entweder eine solche anfertigen oder aber eine bereits mit einem anderen Datum vorhandene Liste vorlegen und etwaige Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnungseigentümer oder Änderungen bei den ladungsfähigen Anschriften in einem Begleitschreiben dem Gericht mitteilen.

V:
Soll § 142 ZPO nicht nur zur Vorlage bereits existenter Urkunden verpflichten können?

BGH:
Das ist nur im unmittelbaren Anwendungsbereich des § 142 ZPO richtig. Hier geht es doch um eine entsprechende Anwendung der Vorschrift, die auch die Auflage erfasst, eine erforderliche Liste ggf. erst anzufertigen und dann dem Gericht vorzulegen. Nur hierdurch kann dem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen werden, die Vorlage der Liste durch den Verwalter herbeizuführen, ohne den Kläger auf einen weiteren Rechtsstreit gegen diesen bzw. auf das Verfahren der einstweiligen Verfügung verweisen zu müssen.

V:
Toll! Bisher hat kaum mal ein Kläger insoweit Ernst gemacht. Dank der neuen Rechtsprechung kann der Kläger sich unwissend stellen und mich für Gottes Lohn arbeiten lassen. Mein Motto bleibt: Reden ist Silber, Schweigen (zu eigenen Zweifeln an der Richtigkeit der Eigentümerliste) ist Gold.

DR. OLAF RIECKE
www.riecke-hamburg.de

Foto: © Asier Romero / shutterstock.com

Wie wirken sich Wohnflächenabweichungen aus?

BGH-Urteil VIII ZR 220/17 vom 30. Mai 2018

In seinem neuen Urteil hat der Bundesgerichtshof nun eine weitere – erwartete – Kehrtwende in der Rechtsprechung zur Wohnflächenabweichung gemacht und entschieden, dass die Abrechnung der Betriebskosten nach der tatsächlichen Fläche erfolgen muss.

Die Frage der Wohnflächenabweichung spielt in mehreren Bereichen des Mietverhältnisses eine Rolle, nämlich bei der Sachmängelgewährleistung, der Berechnung von Mieterhöhungen und der Berechnung der Betriebskosten.

Mangelbestimmung

Ausgangspunkt der Überlegungen war die Frage: Liegt ein Mangel vor, wenn die Wohnung kleiner ist, als angenommen? Vor 2004 vertraten hier die Juristen unterschiedliche Ansatzpunkte. Eine Wohnung wird meist nach einer Besichtigung angemietet; dabei spielen beim Mieter sicher verschiedene Überlegungen eine Rolle, wie Anzahl der Zimmer, Schnitt der Wohnung, Belichtung, Mietpreis usw. In den seltensten Fällen wird ein Mieter die Wohnung nach der exakten Wohnfläche aussuchen. Daher sollte ein Mangel nur vorliegen, wenn die Tauglichkeit der Wohnung wegen der Flächenabweichung beeinträchtigt war. Andere Juristen meinten, dass, wenn der Vermieter in einem Mietvertrag eine Flächenangabe macht, er eine Eigenschaft der Wohnung beschreibt. Wenn dann die Wirklichkeit davon abweicht, also die Ist- von der Sollbeschaffenheit, dann liegt ein Mangel vor.

Erheblichkeitsschwelle liegt bei zehnprozentiger Abweichung

Diesen Streit hat der Bundesgerichtshof am 24. März 2004 entschieden. Wenn die Wohnung zehn Prozent kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, liegt ein Mangel vor. Bei zehn Prozent liegt die so genannte Erheblichkeitsschwelle. Eine größere Abweichung als zehn Prozent führt demnach zur Mietminderung und zu einem Kündigungsgrund. Der Mieter kann ohne Abmahnung außerordentlich kündigen, weil ein unbehebbarer Mangel gegeben ist. Eine Unterschreitung der Fläche von unter zehn Prozent berechtigt dann zur Mietminderung, wenn auch die Tauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist. Eine Abweichung von bis zu zehn Prozent sollte aber für Mieterhöhungen und Betriebskosten keine Rolle spielen.

Die Angabe der Fläche einer Wohnung ist nicht zwingender Bestandteil eines Mietvertrags. Die Fläche wird aber oft angegeben, eben weil danach auch die Miete, Mieterhöhungen und die Betriebskosten berechnet werden. Wenn die Fläche im Mietvertrag mitgeteilt bzw. vereinbart wird, stellt sie eine Vereinbarung über die Beschaffenheit dar. Dies kann dadurch verhindert werden, dass es in Mietverträgen etwa wie folgt heißt: „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes“. Gerade in älteren Mietverträgen fehlt aber oft dieser Hinweis.

Komplizierte Wohnflächenberechnung

Wie die tatsächliche Fläche berechnet wird, ist noch schwieriger zu beantworten. Es gibt nämlich verschiedene Berechnungsmöglichkeiten, beispielsweise die Wohnflächenverordnung, die DIN 277 oder die DIN 283. Hier muss also zunächst geprüft werden, ob preisgebundener oder preisfreier Wohnraum vorliegt. Im ersten Fall ist je nach Alter des Mietvertrags die II. Berechnungsverordnung bzw. die Wohnflächenverordnung einschlägig. Im preisfreien Wohnraum gilt dagegen Folgendes: Ist eine bestimmte Art der Flächenberechnung vereinbart worden? Wenn nein, ist eine Art der Flächenberechnung ortsüblich? Wenn nein, kann auf die Wohnflächenverordnung bzw. die II. Berechnungsverordnung des preisgebundenen Wohnraums zurückgegriffen werden.

Wenn nach diesen Berechnungen eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche vorliegt, gilt also:

Tatsächliche Fläche ist Berechnungsgrundlage

Für die Mieterhöhung und die Berechnung der Betriebskosten ist die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen, es sei denn die Parteien haben etwas anderes vereinbart. (BGH Urteil vom 18. November 2015, Az. VIII ZR 266/14; und BGH Urteil vom 30. Mai 2018, Az. VIII ZR 220/17).

An der Rechtsprechung zur Minderung hat der Bundesgerichtshof aber ausdrücklich festgehalten. Hier bleibt es dabei: Eine Abweichung der Fläche zu Lasten der Mieter um mehr als zehn Prozent ist wesentlich und führt daher zu einem erheblichen Mangel und damit zu einer Minderung der Miete und dem Bestehen eines außerordentlichen Kündigungsrechts.

KATHARINA GÜNDEL
www.gross.team

Foto: © Asier Romero / shutterstock.com

Fehlzeiten senken

Weniger Krankmeldungen im Team – mit diesen Tipps

Was können Chefs tun, um Fehlzeiten zu senken? Ein Interview des Portals impulse mit der Psychologin, Autorin und Rednerin Anne Katrin Matyssek über Bettkantenentscheidungen, Willkommensgespräche und Anwesenheitsprämien.

impulse:

Frau Matyssek, Unternehmen geben eine Menge Geld aus, um die Gesundheit ihrer Mitarbeiter zu fördern und so Fehlzeiten zu senken: von ergonomischen Stühlen über Gratis-Obst bis hin zu Yoga.

Anne Katrin Matyssek:

Das ist alles gut und wichtig – aber bei der Bettkantenentscheidung spielen ganz andere Faktoren eine Rolle.

Moment mal: Bettkantenentscheidung? Was ist denn das?

Das ist die Entscheidung, die ein Mitarbeiter jeden Morgen beim Aufstehen trifft: „Zur Arbeit gehen – oder krankmelden?“ Interessant wird’s vor allem im Graubereich, nämlich wenn sich der Mitarbeiter fragt: „Reicht mein Kopfweh zum Zuhausebleiben oder nicht?“

Wie kann ich als Chef da Einfluss nehmen?

Bei der Entscheidung spielen viele Fragen eine Rolle, auf die der Chef Einfluss hat – zum Beispiel: Fühlt sich der Mitarbeiter als Teil eines Teams? Versteht er sich gut mit seinen Kollegen? Freuen sich die anderen, wenn er nach einer Krankheit zurückkommt? Wird es überhaupt bemerkt, dass er weg war? Und dass er jetzt wieder da ist? Beantwortet er die Fragen mit Nein, wird er sich wahrscheinlich krankmelden. Das gilt insbesondere, wenn er einen eintönigen und womöglich auch noch schlecht bezahlten Job hat und die soziale Motivation das Einzige wäre, was ihn antreiben könnte.

Was geht sonst noch im Kopf des Mitarbeiters vor?

Er stellt sich die Frage: „Akzeptieren mein Chef und meine Kollegen, wenn ich nur zu 60 Prozent einsatzfähig bin?“ Keiner von uns ist jeden Tag hundertprozentig fit; entscheidend ist, dass der Mitarbeiter weiß: „Meinem Chef ist nicht egal, wie es mir geht.“ Dieses Signal ist in allen Phasen einer Krankmeldung wichtig.

Lassen Sie uns die einzelnen Phasen mal durchspielen: Ein Mitarbeiter ruft an und meldet sich krank …

In dieser Situation sind die folgenden drei Sätze wichtig: „Du wirst uns fehlen. Aber kurier dich erst einmal richtig aus: Ich brauche dich fit.“ So vermittele ich Wertschätzung und Fürsorge. Wichtig ist außerdem, dem Mitarbeiter eine Entlastung mit auf den Weg geben: „Ich kümmere mich um Kunde Soundso. Darüber musst du dir keinen Kopf machen.“

Was ist mit der Frage, wann der Mitarbeiter wieder fit ist?

Die kann ich natürlich stellen. Ich sollte aber darauf achten, dass ich dadurch keinen Druck aufbaue. Ich könnte zum Beispiel sagen: „Bitte gib doch kurz Bescheid, wenn du weißt, wann wir wieder mit dir rechnen können. Du weißt ja selber, dass es für mich wichtig ist zu planen.“

Das alles kann ich aber nur sagen, wenn sich der Mitarbeiter bei mir persönlich krankmeldet.

Mein dringender Appell: Jeder Mitarbeiter sollte sich bei seiner direkten Führungskraft krankmelden. Viele Chefs empfinden diese Kommunikation als nervig und delegieren sie an den Personalverantwortlichen oder die Assistenz. Dadurch verschenken sie eine Chance zur Bindungsvertiefung.

Stichwort Bindungsvertiefung: Soll ich Mitarbeiter anrufen, während sie krankgeschrieben sind?

Ich rate definitiv davon ab, einfach anzurufen. Da kommt beim Mitarbeiter ganz schnell der Gedanke auf: „Der Chef macht den Kontrolletti“. Vereinbaren Sie lieber mit dem gesamten Team: „Wenn einer von euch länger als zehn Tage krank ist, möchte ich euch gern anrufen, damit ihr euch nicht vergessen fühlt.“ Am besten ist natürlich, wenn der Mitarbeiter von sich aus kurz Kontakt aufnimmt, wenn seine Krankmeldung verlängert wird.

Sie plädieren außerdem für ein Willkommensgespräch, wenn ein Mitarbeiter nach einer Krankmeldung zurückkehrt. Ist das nicht übertrieben nach ein paar Tagen Krankheit?

Finden Sie? Für mich ist es ganz normal, miteinander zu reden, wenn einer weg war und wiederkommt. Natürlich will der Mitarbeiter wissen, ob wir den dicken Auftrag bekommen haben und dass am Mittwoch Team-Meeting ist! Das gilt übrigens nicht nur bei Abwesenheit wegen Krankheit, sondern auch wegen Fortbildung, Heirat oder verlängertem Wochenende.

Foto: © Asier Romero / shutterstock.com

„Willkommensgespräch“ klingt halt so offiziell.

Das muss kein förmlicher Termin sein, vielleicht reicht eine halbe Minute im Stehen auf dem Flur: eine namentliche Begrüßung – „Hallo Markus, schön, dass du wieder da bist“ – und ein kurzes Update: „Das und das ist in der Zwischenzeit passiert.“ Beim Willkommensgespräch nach einer Krankheit sind zwei weitere Fragen zu klären: „Hatte die Krankheit etwas mit der Arbeit zu tun?“ Und: „Ist weiterhin Schonung nötig?“

Zusammenfassend könnte man sagen: Chefs sollten mehr mit ihren Mitarbeitern reden. Aber davon verschwinden doch weder Rückenschmerzen noch die Erkältung meiner Leute!

Das Gespräch ersetzt natürlich nicht den Orthopäden. Die Umgebung nimmt aber durchaus Einfluss auf das Schmerzempfinden: Wenn ich mich für Fußball interessiere und im Fernsehen kommt ein spannendes Champions-League-Spiel, nehme ich Schmerzen weniger intensiv wahr, als wenn die ungeliebte Schwiegermutter vor der Tür steht. Ich rate daher Arbeitgebern: Versuchen Sie, für Ihre Leute das Champions-League-Spiel zu sein!

Was halten Sie von einer Anwesenheitsprämie für Mitarbeiter, die das ganze Jahr über nicht krank waren?

Anwesenheitsprämien sind Mumpitz. Sie belohnen körperliche Anwesenheit – doch wenn die Person nicht fit ist und deswegen ihre Arbeit nicht gut erledigen kann, ist damit niemandem geholfen. Fatal wird es, wenn Krankheiten verschleppt werden, weil der Mitarbeiter sich die Anwesenheitsprämie sichern will. Oder wenn sozialer Druck aufgebaut wird, weil die Anwesenheitsprämie womöglich teamweise gezahlt wird. Aber das Schlimmste ist: Mit einer Anwesenheitsprämie unterstelle ich meinen Mitarbeitern, dass sie arbeiten könnten, wenn sie nur wollten. So zerstöre ich jegliche Vertrauensbasis.

Haben Sie eine alternative Idee, die die Vertrauensbasis nicht gefährdet?

Durchaus überlegenswert finde ich eine kleine Anerkennung: Laden Sie beispielsweise diejenigen, die maximal zwei Fehltage hatten, zum Frühstück zu sich ein. Damit signalisieren Sie: „Hey, du hast bestimmt auch mal Kopfweh gehabt und hast dich gefragt: ‚Kommste oder kommste nicht?‘ und bist gekommen. Das hab‘ ich mitgekriegt und dafür möchte ich mich bedanken.“

Wie viel Prozent Fehlzeitenquote finden Sie eigentlich noch in Ordnung?

Das lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Denn einerseits hängt die Fehlzeitenquote stark von der Art des Arbeitsplatzes ab: In einem Drei-Schicht-Betrieb mit Fließbandarbeit ist sie garantiert deutlich höher als in einem klassischen KMU, wo die Chefin alle mit Namen kennt. Und auch die Altersstruktur spielt eine Rolle.

Je mehr ältere Mitarbeiter ich habe, desto höher die Quote?

Grundsätzlich ja. Insbesondere in einer älter werdenden Belegschaft muss eine Führungskraft außerdem lernen, auch mit 60 Prozent fitten Mitarbeitern klarzukommen. Chefs, die das akzeptieren, werden immer eine niedrigere Fehlzeitenquote haben als jemand, der immer 100 Prozent Einsatz verlangt. Ich finde aber ohnehin, dass Zahlen-Daten-Fakten-Menschen sich viel zu sehr auf die Fehlzeitenquote fixieren.

Was ist denn schlecht daran?

Eine niedrige Fehlzeitenquote ist nun mal kein Garant für eine hohe Produktivität. Oder anders ausgedrückt: Wenn alle da sind, heißt das noch lange nicht, dass viel geschafft wird. Viel wichtiger für die Produktivität ist die Mitarbeiterzufriedenheit.

QUELLE:
www.impulse.de

Verwalter Praxis A-Z

O wie offenes Treuhandkonto
oder Fremdgeldkonto in der WEG-Verwaltung?

Situation

Verwalter F freut sich über seine erste Bestellung zum WEG-Verwalter, fragt sich aber zugleich, welche Art von Konto für die WEG angelegt werden muss und wie er sich gegenüber der Bank legitimiert. Ahnungslos legt Verwalter F ein offenes Treuhandkonto bei seiner Hausbank an. Wohnungseigentümer Q weigert sich, dass fällige Hausgeld auf dieses Konto zu zahlen, da er der Meinung ist, der Verwalter hat ein falsches Konto angelegt.

Rechtlicher Hintergrund

Seit der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der WEG aus dem Jahre 2005 dürfen nur noch **offene Fremdgeldkonten** angelegt werden, d. h. **Kontoinhaber ist stets die jeweilige Wohnungseigentümergemeinschaft** und nicht wie früher üblich der Verwalter. Hinsichtlich der Anlage der entsprechenden Konten ist in der Praxis der Umgang mit einigen Banken schwierig. Das hängt zum einen damit zusammen, dass der Verband der Wohnungseigentümer (WEG) eine besondere Form von teilrechtsfähiger Gemeinschaft ist und für die Bestellung des Verwalters besondere Vorschriften gelten, die einigen Banken oft unbekannt sind.

Foto: © MrWhiskey / shutterstock.com

Aus § 27 Abs. 3 Ziffer 5 WEG ergibt sich für das Außenverhältnis: **Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG die entsprechenden Konten zu führen.**

Daraus ergibt sich auch, dass der Verwalter die Konten ohne großen Aufwand anlegen kann. **Gemäß § 26 Abs. 3 WEG muss der Verwalter einer Bank grundsätzlich nur die Niederschrift über seine Bestellung (Bestellungsprotokoll) vorlegen.** Der Verwaltervertrag ist keine vernünftige Legitimation des Verwalters, denn nach der Trennungstheorie erlangt der Verwalter die organschaftliche Stellung durch den Beschluss (oder durch Bestellung in der Gemeinschaftsordnung) und nicht durch Abschluss eines Verwaltervertrags. Auch die Verwaltervollmacht ist in der Regel nutzlos, weil diese grundsätzlich nur Berechtigungen erteilen kann, die ohnehin vom Wohneigentumsgesetz legitimiert sind.

Lösung zur Situation

Wohnungseigentümer Q hat Recht. Verwalter F hat versehentlich ein „falsches" Konto angelegt und sollte dringend dafür Sorge tragen, dass ein **offenes Fremdgeldkonto** angelegt wird. Vorsicht: Die Verwendung eines falschen Kontos kann zur Abberufung führen bzw. es können sich andere Probleme ergeben, wie folgt:

> Verlangt der WEG-Verwalter die Zahlung von Hausgeldern auf ein offenes Treuhandkonto, so kann der Wohnungseigentümer die Zahlung mangels Fälligkeit der Forderung verweigern. (...)

LG Saarbrücken, Urteil vom 04.05.2018 - 5 S 44/17; ZMR 2018, 699

> Eine Kontenführung als offene Treuhandkonten, die auf den Namen des Verwalters laufen, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und führt dazu, dass die Jahresabrechnungen falsch sind.

AG Mettmann, Urteil vom 15.4.2016 – 26 C 40/14; ZMR 2016, 913

> Der Verwalter ist nicht berechtigt, Gelder auf einem Eigenkonto zu vereinnahmen. Er ist verpflichtet, ein Konto im Namen des Verbands der Wohnungseigentümergemeinschaft zu führen.

LG Hamburg, Beschluss v. 28.11.2013 – 318 T 30/13; ZWE 2014, 413

> (...) Ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters kann darin liegen, dass er die Gelder der Gemeinschaft nicht auf einem gesonderten Konto, sondern auf seinem Eigenkonto führt.

OLG Rostock, Beschluss vom 20.05.2009 - 3 W 181/08; ZMR 2010, 223

MASSIMO FÜLLBECK
mfuellbeck@hotmail.com

24 Die Verwalter-App von easysquare

Digitalisiertes Immobilienmanagement auf neuem Level

Die Immobilienwirtschaft befindet sich mitten im digitalen Umbruch. Denn hinter dem Schlagwort „Digitalisierung“ steckt eine Menge Potential: Kosten- und Zeitersparnis, Fehlerminimierung und Arbeitserleichterung – all das ist mit klugen Lösungen möglich. Easysquare ist eine richtungsweisende Cloud-Lösung für sämtliche immobilienwirtschaftlichen Geschäftsprozesse, die auch die Arbeit eines Immobilienverwalters erheblich vereinfachen kann.

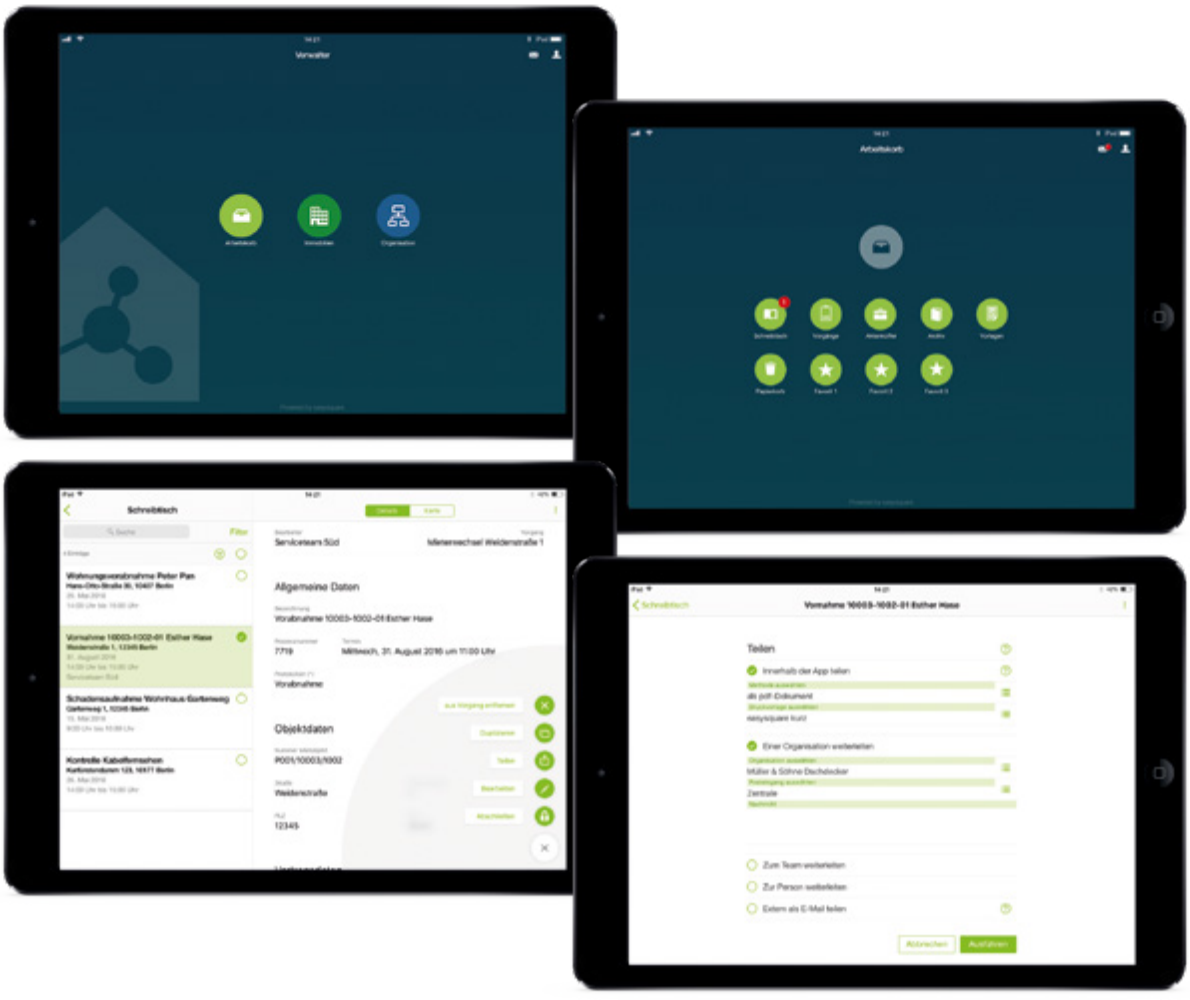


Foto: © oatawa / shutterstock.com

Der Aufgabenbereich eines Hausverwalters ist vielfältig: Zeitnahe Informationsbereitstellung, pflichtgemäße Erstellung und Versendung von Abrechnungen, Protokollen und Dokumenten, sowie die Bearbeitung von Kundenanliegen prägen den Verwalteralltag. Es gilt, Wirtschaftlichkeit und Kundenzufriedenheit miteinander zu vereinbaren. Die easysquare Verwalter-App macht dies so effizient wie noch nie: Digital und einfach werden Hausinformationen oder Termine an Eigentümer und Mieter übermittelt. Abrechnungen, Verträge oder auch WEG-Protokolle stehen sicher und direkt dem Kunden jederzeit zur Verfügung. Aufwändiger Kundenservice sowie hohe Druck- und Portokosten entfallen.

Wissenschaftlich belegte Zeit- und Kostenersparnis

Und tatsächlich, auch Studien belegen die nachweisliche Kosten- und Zeitersparnis mit easysquare. Im Rahmen einer Masterarbeit an der Fachhochschule Brandenburg wurde dabei ein herkömmliches Standardverfahren mit Papierdurchschlägen und eine mobile Vorgehensweise mit Unterstützung durch die easysquare mobile App miteinander verglichen. Ein Schwerpunkt der Analyse lag dabei auf dem mit beiden Verfahren verbundenen Zeitaufwand.

Während für die erforderlichen Tätigkeiten im „Papierprozess“ durchschnittlich rund 60 Minuten benötigt wurden, konnten unterschiedliche Anliegen mobil in durchschnittlich 26 Minuten erledigt werden. Übertragungsfehler, die zu Mehraufwand führen, entfielen.

Mehr als 1,5 Millionen Nutzer in der DACH-Region

Diese Ergebnisse bestätigen sich auch in den täglichen Arbeitsabläufen von Wohnungsunternehmen. Easysquare ist die Digitalmarke von PROMOS consult, dem seit bereits 20 Jahren innovativen technischen Partner der deutschen Wohnungswirtschaft. Easysquare blickt also auf eine langjährige Erfahrung im Hinblick auf immobilienwirtschaftliche Prozesse zurück. Mittlerweile stattet easysquare Kunden über ganz Deutschland und auch bis über die Landesgrenzen hinaus in der Schweiz und Österreich aus. Namhafte Wohnungsunternehmen haben die innovativen Digitallösungen von easysquare erfolgreich eingeführt. So können heute mehr als 1,5 Millionen Mieter, Eigentümer und noch viel mehr Interessenten die Apps von easysquare nutzen.

Auch für kleinere Unternehmen sinnvoll

Nun wird das voll digitalisierte Immobilienmanagement von easysquare auf ein neues Level gebracht: Was bis dato auf Wohnungsunternehmen mit ausgeklügelten ERP-Systemen zugeschnitten war, wird nun für jede Immobilienverwaltung nutzbar! Mit der voll vernetzen easysquare-Plattform sind ab sofort alle Akteure miteinander verbunden. Die überarbeitete Verwalter-App ist in ihrer Effizienz unschlagbar: Ein Verwalter betreut Immobilienobjekte, Mieter und Eigentümer. Er kümmert sich um die Abwicklung von Reparaturen genauso wie um Verträge. In der Verwalter-App laufen nun alle Vorgänge zentral zusammen. Darüber hinaus kann der Verwalter seine elektronischen Dokumente, seine regelmäßigen Aufgaben und sein Team einfach und übersichtlich organisieren. Nachweisliche Kosten- und Zeitersparnis, sowie eine hohe Kundenzufriedenheit sind garantiert! Die brandneue Verwalter-App perfektioniert die mobile Bestandsverwaltung durch innovative Funktionen – überzeugen Sie sich selbst!

JENS KRAMER
www.easysquare.com

Die pauschaldotierte Unternehmenskasse

Altersvorsorge mit Liquiditäts- und Steuervorteilen kombinieren

Bei der pauschaldotierten Unternehmenskasse handelt es sich um den ältesten der fünf Durchführungswege der betrieblichen Altersvorsorge. Für Immobilienverwalter bedeutet sie viele finanzielle und strategische Vorteile.

Eine nachhaltige Struktur in der betrieblichen Altersvorsorge (bAV), Unabhängigkeit von typischen Versicherungsprodukten und eine stabile Finanzierung des Unternehmens und der bAV - im letzten Meeting der ARGE des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V war man sich einig:

Diese drei Elemente erbringen für Immobilienverwalter einen entscheidenden Vorteil.

Rein unternehmensfinanzierte Altersvorsorge

Eine Kombination dieser drei Elemente stellt die pauschaldotierte Unternehmenskasse dar. Frank Strehlau von der Unternehmensberatung für betriebliche Altersvorsorge bacon pension trust AG aus Berlin präsentierte deren Konzept der ARGE des BVI. Bei der pauschaldotierten Unternehmenskasse handelt es sich um die älteste der fünf Arten der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland. Sie ist immer über eine eigene rechtliche Struktur wie einen Verein organisiert, stellt eine rein unternehmensfinanzierte Form der Altersabsicherung der Mitarbeiter dar und schafft für Immobilienverwalter zahlreiche neue Möglichkeiten.

Stärkung der Kapitalbasis des Unternehmens

Zum einen sichert sie ohne Produktbindung die betriebliche Altersvorsorge der Mitarbeiter ab. In der Regel wird eine Verzinsung von drei Prozent jährlich für die Laufzeit festgelegt, die nicht durch Produktkosten oder ähnliches gefährdet, sondern vom Unternehmen aufgebracht wird. Zum anderen steigert das Unternehmen seine Kapitalbasis durch die Errichtung einer Unternehmenskasse erheblich.

Steuerlich begünstigte Dotierungen

Das Unternehmen entscheidet im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben über Zeitpunkt und Höhe der Dotierungen an die Unternehmenskasse. Diese sind als Betriebsausgaben steuerlich begünstigt und können rückwirkend bilanziert werden. Damit sparen Unternehmen im ersten Schritt substanziell Steuern und das über mehrere Jahre hinweg. Steuerrechtlich ist dies durch § 4d Einkommensteuergesetz abgesichert.

Eigenfinanzierung von Investitionen und Zukäufen

Die Unternehmenskasse benutzt die Dotierungen für eine professionelle externe Vermögensverwaltung (die Gewinne sind übrigens steuerfrei), oder aber die Gelder fließen ins Unternehmen als Eigenfinanzierung zurück. Diese Gelder nutzen die Unternehmen dann für die Eigenfinanzierung wie Investitionen in den Betrieb, Zukäufe oder andere unternehmerische Projekte. Aus diesen Mehrerträgen werden dann die späteren Zahlungen für die Altersvorsorge gewährleistet. Darüber hinaus sichert der Pensions-Sicherungs-Verein aG die verdienten Ansprüche der Mitarbeiter vollständig ab. Zudem macht die neue Innenfinanzierung Immobilienverwalter unabhängiger von klassischen Finanzierungen und schafft neue Stabilität in der Liquidität.

FRANK STREHLAU
www.bacon-pension-trust.ag

Anzeige

MONTANA
Voller Energie

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“

Heizöl · **Erdgas** · **Strom** · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG
SEHR GUT
Gasanbieter
überregional
TEST Mai 2018
34 Anbieter
4x sehr gut, 9x gut, 15x befr., 6x ausr.
www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut
ntv

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG
1. PLATZ
Testsieger
Stromanbieter
überregional
TEST März 2018
32 Anbieter
www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut
ntv

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über **55 Jahren** Markterfahrung.
www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

Neue Regelung zur Ferninspektion von Rauchwarnmeldern

DIN 14676 wird überarbeitet

Bei der Energieverbrauchsmessung findet die Datenübertragung weitestgehend über Funk statt. Dies bietet sich auch für Rauchwarnmelder an. Der große Vorteil dabei ist, dass die Wohnung nicht betreten werden muss.

Mit der Einführung der Rauchmelderpflicht für Berlin und Brandenburg sind im vergangenen Jahr die letzten weißen Flecken von der Rauchmelderlandkarte verschwunden. Während man dort nun mit der Erstausstattung beginnt, gehen andere Bundesländer bereits in die zweite Runde. Denn spätestens nach zehn Jahren ist für Rauchwarnmelder das Ende der Lebensdauer erreicht. Für viele Immobilienverwalter ist dies ein willkommener Anlass, über die verwendete Technik nachzudenken. Bei den Geräten zur Energieverbrauchsmessung ist die Datenübertragung per Funk stark auf dem Vormarsch. Deshalb bietet es sich in vielen Fällen an, auch bei Rauchwarnmeldern auf Funk zu setzen und ferninspizierbare Geräte einzubauen. Der Vorteil für alle Beteiligten: Zur jährlichen Funktionsprüfung ist kein Zutritt zur Wohnung erforderlich.

Unterstützt wird der Umstieg auf Funk durch eine Neufassung der maßgeblichen DIN 14676, die noch für dieses Jahr erwartet wird. Gemeinsam mit der Produktnorm DIN EN 14604 bildet sie die normative Grundlage für den Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern. Die Normen unterliegen einer

regelmäßigen Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung alle fünf Jahre. Die Neufassung soll drei Inspektionsverfahren aufgrund technischer Eigenschaften von Rauchwarnmeldern unterscheiden:

Verfahren A:

Gilt für Rauchwarnmelder, welche der Produktnorm DIN EN 14604 entsprechen, jedoch nicht für die Ferninspektion genutzt werden können.

Verfahren B:

Wird für Geräte angewendet, welche selbständig mindestens Rauchkammer und Energieversorgung überprüfen, erkennen können, ob sie demontiert wurden sowie mindestens alle zwölf Monate ihren Status übertragen. Jedoch müssen die Raucheintrittsöffnung und die Umgebung vor Ort inspiziert werden.

Verfahren C:

Rauchwarnmelder, welche sich für eine komplette Ferninspektion eignen, da sie zusätzlich die Raucheintrittsöffnungen sowie die Umgebung selbstständig überprüfen, können per Verfahren C inspiziert werden.

Die DIN-gerechte Montage der Rauchwarnmelder wird durch zertifizierte „Fachkräfte für Rauchwarnmelder“ sichergestellt. Bei ferninspizierbaren Rauchwarnmeldern ist eine Vollausstattung aller Räume außer Küche, Bad, WC oder Abstellraum ratsam, da die Fernprüfung Nutzungsänderungen einzelner Räume nicht erkennt. Zusätzlich ist es sinnvoll, die Anzeige baulicher Veränderungen vertraglich zu regeln, damit die Rauchmelderausstattung gegebenenfalls angepasst werden kann.

CHRISTOPHER INTSIFUL
www.brunata-metrona.de/rauchmelder

Hoch hinaus

„Leikosi“ für einen sicheren Aufstieg

Auch wenn die Leiter uns hoch hinaus hilft, sie kann auch zum Fallen bringen. Und das mit ungeahnten Folgen, wie beispielsweise langwierigen Verletzungen. Als Inhaber der Dachdeckerei Voegli GmbH kennt sich Udo Heyl mit der Arbeit an der Leiter aus. Um allen einen sicheren Aufstieg zu ermöglichen, entwickelte er die sogenannte Leiterkopfsicherung, kurz „Leikosi“. Diese schützt nicht nur vor Unfällen, indem sie das Verrutschen der Leiter verhindert, sie kann auch zum Dachrinnensäubern einfach weitergeschoben werden. Die DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) hat die Vorrichtung geprüft und für gut befunden. Auch die Berufsgenossenschaft hält eine Anschaffung für sinnvoll und unterstützt Handwerksbetriebe finanziell mit aktuell 50 Prozent. Doch nicht nur für Berufshandwerker lohnt sich die Leikosi, auch für Tüfteleien in den eigenen vier Wänden ist eine Anschaffung erschwinglich. Erhältlich ist die Leikosi bisher nur beim Unternehmen selbst.

UDO HEYL
www.leikosi.de

Der Aufzug

Das unbekannte Wesen

Menschen betreten ein Gebäude durch die Eingangstür, das Parkdeck oder die U-Bahn-Station im Keller. Dabei haben Rollstuhlfahrer ganz andere Bedürfnisse als Menschen ohne körperliche Einschränkungen. Wie kommt jemand von Ebene 0 in die höheren Stockwerke? Der Weg über die Treppe ist statistisch gesehen die häufigste vertikale Form der Fortbewegung. Auf Platz zwei kommt schon der Aufzug. Mit ihm ist man auch schnell in der Welt der Ingenieurswissenschaften: Verkehrsflussplanung, Design, Steuerungskonzept, Notruf, Installation und Werterhalt. Später dann Wartung – und immer wieder Kosten. Kosten wofür? Wissen Sie als Gebäudemanager darüber Bescheid?

Betreiber bleibt in der Haftung

Sie beauftragen ein Wartungsunternehmen, das Ihre „Black Box“ betreuen soll und möglichst auch die Haftung übernimmt. Letzteres wird Ihnen so einfach nicht gelingen, denn der Gesetzgeber sieht letztendlich immer den Betreiber in der Verantwortung. Somit sollten Sie möglichst sicherstellen, dass Ihre Wartungsfirma ordentlich arbeitet. Viele tun das. Es gibt aber auch solche, die gerne Scheinwartungen berechnen. Interessanterweise häufen sich diese zum Jahresende, wenn vertragliche Leistungen noch erbracht werden müssen, aber wegen realer Engpässe schwierig werden.

Vorsicht vor Scheinwartungen

Dann gibt es noch die gesetzlich geforderte „In-Augenschein-Nahme“ in regelmäßigen Intervallen. Sind Sie sicher, dass diese auch wirklich durchgeführt werden? Können Sie dieses auch beweisen? Wenn nicht, wird jeder einigermaßen sachkundige Jurist schnell darlegen können, was Sie als Betreiber fahrlässig und falsch gemacht haben.

Vorsicht vor Scheinwartungen

Das Gute ist, dass es für das unbekannte Wesen „Aufzug“ technische Überwachungsgeräte gibt, die alle Aktivitäten genau aufzeichnen. Das allein ist schon ein riesiger Fortschritt. Der Clou ist allerdings die Vorbeugung. Aus den gesammelten Daten werden Störungen erkannt, bevor sie akut werden. Eine automatische Meldung an die Wartungsfirma sorgt für eine schnelle Abhilfe. Die Ausfallzeiten werden minimiert, Kosten werden planbar. Ganz nebenbei wird auch überwacht, ob die Wartungsfirma ihre Arbeiten auch so durchgeführt hat, wie sie beauftragt und abgerechnet werden.

Die SafeSolutions GmbH bietet mit dem LiftLog ein universelles Überwachungsgerät für Ihr unbekanntes Wesen, das sich einfach nachrüsten lässt, für jeden Aufzugstyp passt, an keinen Hersteller gebunden ist und manipulationssichere Aufzeichnungen erzeugt. Der LiftLog kennt das unbekannte Wesen in- und auswendig.

HENRY WUTTKE
www.safesolutions.de

Notruftelefon für Aufzüge „Elseco GSM 9000“.
Komplettgerät mit GSM-Modul, überwachtem Akku, Lautsprecher und Mikrofon.

Biologische Rohrreinigung

Wie Mikroorganismen die Rohre freihalten

Wer denkt für die Rohreinigung werden chemische Reiniger gebraucht, hat noch nichts von dem biologischen Rohrreiniger des BVI-Fördermitglieds Adler Bio- und Wassertechnik gehört. Durch natürliche Mikroorganismen werden Verstopfungen durch organische Stoffe wie Fette und Fäkalien in den Rohrleitungen von Gebäuden beseitigt und vermieden.

Günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis mit Langzeitwirkung

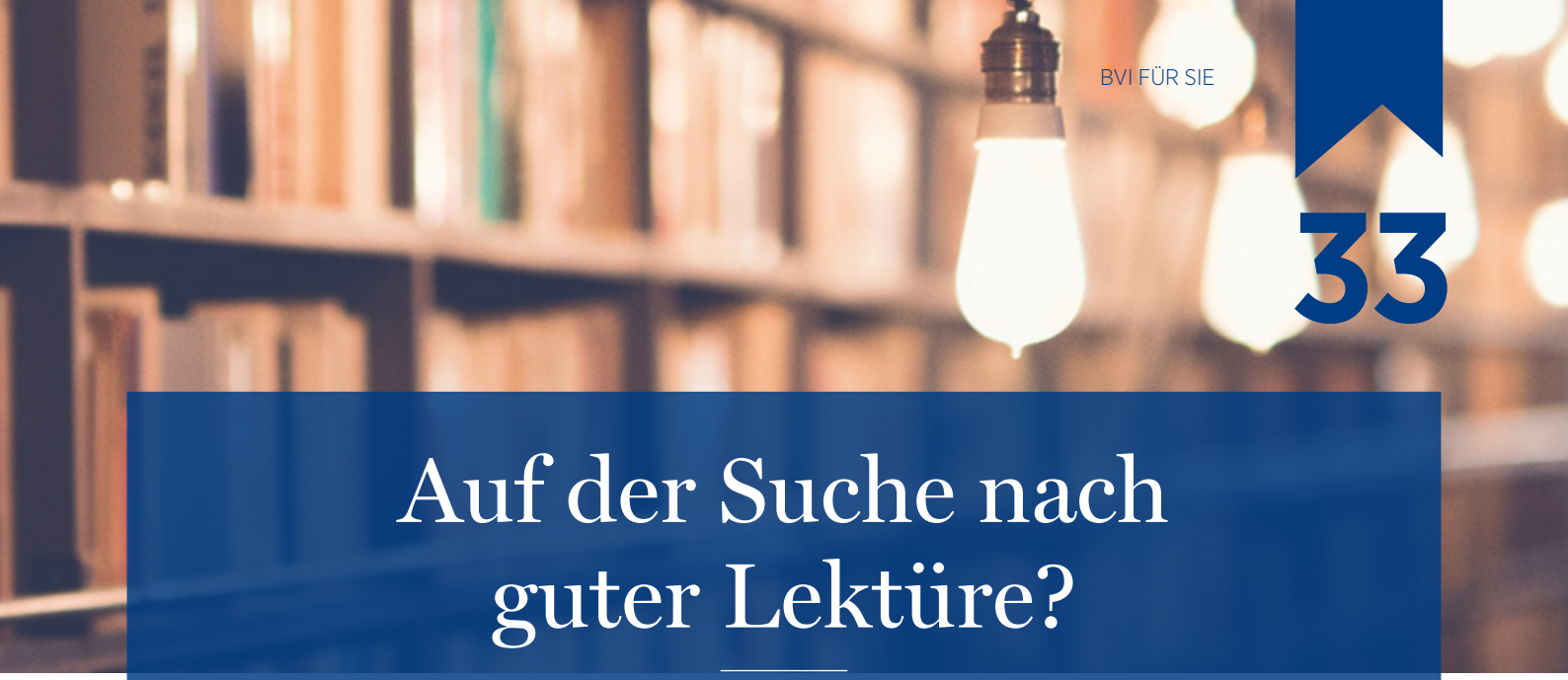
Um die Abwassersysteme eines Gebäudes zu sanieren, wird nach Übermittlung aller technischer Daten, wie der Anzahl der Wohnungen, der Fallstränge usw. ein Angebot für die benötigten Gebinde erstellt. Das BVI-Verwaltungsunternehmen Care Home Immobilienverwaltung hat den biologischen Reiniger aus Mikroben an einer eigenen Liegenschaft getestet, unter anderem an einen Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938, das im Jahr 2016 saniert wurde. Dabei wurde festgestellt, dass das Wasser nicht mehr ordentlich ablief. Als Ursache fiel eine Rohrleitung im Keller auf, die bis auf ca. einen Zentimeter zugewachsen war. Um nicht alle Leitungen austauschen zu müssen, kam das Produkt der Firma Adler zum Einsatz. Nach nur vier Tagen lief das Wasser im gesamten Haus wieder anstandslos ab. Die Mieter des Hauses haben seitdem keinerlei Probleme mit Verstopfungen mehr.

Die Care Home Immobilienverwaltung ist begeistert

„Wir können dieses Verfahren uneingeschränkt weiterempfehlen und bieten es mittlerweile in jeder von uns betreuten Immobilie an. Wir sind davon überzeugt, dass es zur Steigerung der Kundenzufriedenheit erheblich beitragen wird. Und die Kosten stehen zum Aufwand in einem viel günstigeren Verhältnis als bei der mechanischen Reinigung. Auch die Langzeitwirkung überzeugt.“, resümiert Karl Kitt, Geschäftsführender Gesellschafter des Immobilienunternehmens.

Übermitteln Sie der Firma Adler die Art der Probleme in Ihrer Immobilie und lassen Sie sich darüber beraten, was zu tun ist!

WOLFGANG ADLER
www.firmaadler.de



Auf der Suche nach guter Lektüre?

Hier sind unsere Buchtipps

Einbruchsicherung

So schützen Eigentümer, Vermieter und Mieter ihre Immobilie

„Bei mir ist nichts zu holen!" Wer nach dieser Devise lebt, macht seine Immobilie zu leichter Beute für Einbrecher. Das Fachbuch „Einbruchsicherung" verdeutlicht wie leichtfertig diese Einstellung ist: Denn die Zahl der Wohnungseinbrüche ist angestiegen. Die Autoren weisen den Weg zu professioneller Einbruchprävention, indem sie wichtige Verhaltensregeln vorstellen. Sie weisen außerdem auf die psychischen Folgen eines solch brutalen Eingriffs in die Privatsphäre hin.

Autoren: Rudolf Stürzer / Stefan Onischke
ISBN 978-3-648-10765-3, 160 Seiten, 14,95 Euro
Bestellbar unter: www.shop.haufe.de

Die häufigsten Baufehler

Vorbeugen, reklamieren und beheben

Beim Hausbau kommt es immer wieder zu Fehlplanungen. Wo liegen die Verantwortlichkeiten, wenn etwas schiefläuft? Was muss man tun, um teure Um- oder Anbauten zu vermeiden? In der Neuerscheinung „Die häufigsten Baufehler" teilen die Autoren ihr Insiderwissen als Anwalt für Bau- und Architektenrecht bzw. als Sachverständiger für Gebäudeschäden und geben handfeste Beratungshilfen.

Autoren: Helmut Aschenbrenner / Bernhard Metzger
ISBN: 978-3-648-09650-5 , 361 Seiten, 29,95 Euro
Bestellbar unter: www.shop.haufe.de

Foto: © Janko-Ferlic / unsplash.com

Der BVI begrüßt im Verband aufs Herzlichste ...

... seine neuen Profiverwaltungen:

WVS Wohnungsverwaltung Schwielowsee GmbH in 14548 Schwielowsee

Richtwerk Haan GmbH in 42781 Haan

Gabriele Schwegler Hausverwaltung in 71404 Korb

aXonia Immobilienverwaltung GmbH in 76646 Bruchtal

Buncke Immobilien GmbH in 10179 Berlin

BC Bavaria Commerce GmbH in 82061 Neuried

Hausverwaltung KARO GmbH in 71711 Murr

Kassenbrock Hausverwaltung in 28844 Weyhe/Bremen

... seinen neuen Partner:

GETEC Wärme & Effizienz GmbH in 39108 Magdeburg

GETEC Wärme und Effizienz GmbH
in 39108 Magdeburg

„Wir haben die Energie für mehr“ ist das Motto des neuen BVI-Partners GETEC Wärme und Effizienz GmbH. Das Unternehmen bietet Energiedienstleistungen für Industrie- und Immobilienwirtschaft an und schafft es, ressourcen- und umweltschonende Energielösungen sowie Kostenersparnisse zusammen zu bringen.

www.getec-energyservices.com

Bei allen Fragen zur Ihrer BVI-Mitgliedschaft können Sie sich an die BVI-Geschäftsstelle, Diane-Luisa Dwars, E-Mail: service@bvi-verwalter.de, Tel.: 030 30872917, Fax: 030 30872919, Web: www.bvi-verwalter.de, wenden.

Kassenbrock Hausverwaltung
in 28844 Weyhe/Bremen

Ansässig in Weyhe/Bremen und Münster übernimmt die Kassenbrock Hausverwaltung die Verwaltung von Wohn- und Gewerbemieteinheiten sowie von WEG- und Sondereigentum. Die Verwaltung überzeugt durch Kundennähe und Transparenz in der Verwalterarbeit.

www.kassenbrock.de

WVS Wohnungsverwaltung Schwielowsee GmbH
in 14548 Schwielowsee

Im Vordergrund der Wohnungsverwaltung Schwielowsee GmbH steht die Sicherheit der Eigentümer. Deshalb legt Geschäftsführer Walter Sauer besonderen Wert auf die langfristige Bindung der Mieter. Die WVS bietet einen Rundumservice für die Verwaltung von Wohn-, Gewerbe- bzw. Ferienimmobilien an.

www.meine-wvs.de

Hausverwaltung KARO GmbH
in 71711 Murr

Seit über 15 Jahren verwaltet die Hausverwaltung KARO GmbH im Landkreis Ludwigsburg für kleine und große Gemeinschaften. Seit Juli 2017 geschieht dies unter der kompetenten Leitung von Matthias Fellerhoff. Das Unternehmen setzt auf Weiterbildung um ihren Kunden in Sachen Rechtsprechung, Energieversorgung und Digitalisierung immer zuverlässig zur Seite stehen zu können.

www.hv-karo.de

Bei allen Fragen zur Ihrer BVI-Mitgliedschaft können Sie sich an die BVI-Geschäftsstelle, Diane-Luisa Dwars, E-Mail: service@bvi-verwalter.de, Tel.: 030 30872917, Fax: 030 30872919, Web: www.bvi-verwalter.de, wenden.

„Herzlichen Glückwunsch, Rüdiger Fritsch!“

Berater des BVI durch FOCUS zum Top-Anwalt gekürt

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Rüdiger Fritsch erhält die Auszeichnung „Top-Anwalt“ des renommierten Nachrichtenmagazins FOCUS.

Das Marktforschungsinstitut Statista GmbH ermittelte im Auftrag der Zeitschrift unter 24.300 Fachanwälten die Top-Anwälte Deutschlands. Mit dabei Rüdiger Fritsch, Anwalt der Kanzlei Krall, Kalkum und Partner und seit 2001 beratendes Mitglied des BVI e.V..

Seit 2001 Mitglied im BVI

Der erste Kontakt zum Fachverband entstand im Jahr 2000 auf dem Deutschen Immobilienverwalter Kongress in Berlin. Dort empfahlen die BVI-Mitglieder Ingo Dittmann und Ulrich Döring dem jungen Fachanwalt eine Mitgliedschaft im BVI, damals noch BFW. Von Anfang an gefiel Fritsch der familiäre Umgang der Mitglieder untereinander und die besondere Wertschätzung, die ihm entgegengebracht wurde.

Einer der beliebtesten Referenten beim BVI

Seine Mitgliedschaft im BVI hatte auch großen Einfluss auf seine anwaltliche Tätigkeit. Im direkten Umgang mit den BVI-Mitgliedern begann Fritsch das im Wohnungseigentumsrecht juristisch Denkbare vom praktisch Machbaren zu unterscheiden und die Realität eines WEG-Verwalters jenseits des Gerichtssaals kennenzulernen. Seit jeher ist Rüdiger Fritsch wegen seiner verständnis- und humorvollen Art ein äußerst beliebter Referent und Berater in Rechtsfragen. Einige BVI-Mitglieder schätzen sich glücklich, von ihm im Falle von Rechtsstreitigkeiten anwaltlich vertreten zu werden. Der BVI dankt ihm für die freundschaftliche Zusammenarbeit und sagt: „Herzlichen Glückwunsch, Rüdiger Fritsch!“

BVI e.V.

Die kostengünstige und individuelle BVI-Steuerberatung

Zwei Top-Steuerberater stehen Ihnen online zur Seite

Egal ob WEG-, Miet-, Datenschutz-, Bau- oder Steuerrecht – der BVI steht seinen Mitgliedern bei allen Fragen mit Rat und Tat zur Seite.

Deshalb haben wir jetzt für Sie eine kostengünstige Steuerberatung ins Leben gerufen, die von zwei der renommiertesten Steuerberater Deutschlands durchgeführt wird. Dr. Ingo Flore aus Dortmund, schon des Öfteren Referent auf BVI-Veranstaltungen, wird die Landesverbände West, Nord, Mitte und Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern betreuen. Während Herr Marcus Metz, ebenso ein gern gesehener Redner auf BVI-Veranstaltungen, den Süden der Republik, also Bayern, Baden-Württemberg und den LV Süd-West mit kompetenten Antworten auf Steuerfragen versorgen wird.

Rechtssichere Erstauskunft für nur 50 Euro

Eine Anfrage bei dieser Erstberatung kostet lediglich 50 Euro netto. Bitte stellen Sie Ihre Fragen schriftlich unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer unter: **steuerberatung@bvi-verwalter.de**.

Sie erhalten innerhalb von maximal fünf Werktagen eine fachkompetente und aussagekräftige Antwort.

Noch mehr Infos dazu unter:
www.bvi-verwalter.de/steuerberatung

BVI e.V.

BVI e.V. baut Kompetenzzentrum für Unternehmensnachfolge auf

Neue Kooperation mit der FOM- Hochschule für Berufstätige

Der Generationenwechsel in der Immobilienverwalterbranche ist in vollem Gang – wo der eine ein Lebenswerk vollendet, steht der andere am Beginn einer beruflichen Karriere oder Neuausrichtung. Bei diesem entscheidenden Schritt in Leben und Beruf unterstützen wir Sie bereits konkret, umfassend und auf der Basis langjähriger Erfahrung und eines engmaschigen Netzwerks.

Nun baut der BVI e.V. sein Kompetenzzentrum für alle Fragen rund um die Unternehmensnachfolge weiter aus: Künftig berät er nicht nur umfassend in aktuellen Fragen, sondern bereitet gezielt langfristig auf die Firmenübergabe vor. „Wer sich mit Vorlauf auf den Zeitpunkt einer Übergabe vorbereitet, vermeidet unangenehme Überraschungen und Preisabschläge“, erklärt BVI-Geschäftsführerin Sandra Lenzenhuber dazu.

Zur Vervollständigung des Serviceangebots haben wir u.a. als Reaktion auf den äußerst erfolgreichen Vortrag von Herrn Prof. Dr. Holger Wassermann beim diesjährigen Deutschen Immobilienverwalter Kongress eine Kooperation mit der FOM Hochschule für Berufstätige, für die Prof. Wassermann tätig ist, geschlossen.

FOM Hochschule

Die Hochschule. Für Berufstätige.

Somit fußt das BVI-Angebot für Sie als Mitglieder nun auf drei Säulen:

- Wir beraten Sie persönlich **in allen aktuellen Fragen**, die eine Nachfolge betreffen und betreuen Einzelfälle in der Phase des Übergangs und darüber hinaus. Der BVI sucht nach Käufern und Verkäufern. Dabei greift er auf ein dicht geknüpftes Netz aus Rechts-, Steuer- und Verwaltungsexperten zurück.

- Wir bereiten Sie **in Schulungen und mit Informationsmaterial** ausreichend im Vorfeld auf die Übergabe ihres Betriebs vor. Auf überregionalen Kongressen und regionalen Tagungen greifen wir das Thema regelmäßig und mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen auf.

- In **Kooperation mit der FOM Hochschule für Berufstätige** begleiten wir bereits den Planungsprozess einer Übergabe. Unsere Handlungsempfehlungen fußen dabei u.a. auf Kennzahlen und Statistiken, die wir zusammen mit der FOM erheben werden.

Wenden Sie sich bei Fragen gerne an die BVI-Geschäftsstelle unter: **service@bvi-verwalter.de** und besuchen Sie unsere Webseite unter:
www.bvi-verwalter.de/leistungenunternehmensborse

BVI e.V.

Für einen sicheren Arbeitsplatz

Kooperation zwischen MEDITÜV und dem BVI e.V.

Damit in Sachen Arbeitsschutz in Ihrem Unternehmen alles stimmt, hat der BVI e.V. nun eine Kooperation mit dem Arbeitssicherheitsexperten MEDITÜV der TÜV Nord Group geschlossen. Als Mitglieder des Verbandes profitieren sie von vergünstigter Beratung rund um das Thema Arbeitsschutz, arbeitsmedizinischer Versorgung, wie Eignungsuntersuchung und Impfung, sowie Unterstützung bei Gefahrenanalysen und Dokumentation.

Melden Sie sich bei Interesse in der Geschäftsstelle unter: **service@bvi-verwalter.de** oder Tel.: 030 30872917

BVI e.V.

BVI spendet 3000 Euro für Schulneubau in Kenia

Helfen auch Sie den Kindern der St. Jael-Waisenschule!

Liebe BVI-Mitglieder,

Ihr Verband, der BVI e.V., engagiert sich seit Jahren im karitativen Bereich und unterstützt soziale Projekte.

Dennoch ist der Bedarf nach Hilfe, gerade wenn es um lebenswerten Wohnraum und geeignete Bildungseinrichtungen geht, natürlich immer noch sehr groß. Deshalb haben wir uns in diesem Jahr dafür entschieden, den Verein Go for Kids Kenia mit 3.000 Euro zu unterstützen. Als Mitglied des BVI haben Sie damit, wie wir glauben, schon einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Lebenssituation von Kindern in Kenia geleistet. Aber vielleicht möchten Sie als Privatperson oder Unternehmen Ihre Hilfe noch erweitern?

Zufluchtsort und Bildungsstätte – die St. Jael Waisen-Schule in Mombasa

Go for Kids Kenia e.V. wurde gegründet, um den Ausbau der St. Jael Waisen-Schule in Mombasa zu unterstützen. Die von der Lehrerin Valerie Chao im Jahr 2004 gegründete Schule gibt Waisenkindern die Chance auf eine gute Ausbildung. Heute 14 Jahre nach der Gründung der Schule und vier Jahre nach dem Tod von Valarie Chao kommen immer mehr Erwachsene und bitten um die Aufnahme ihrer Kinder. Die meisten von ihnen haben einen oder beide Elternteile verloren und niemanden, der für die Schulkosten aufkommen könnte. Oft sind die Ersatzeltern nicht einmal dazu in der Lage, für die Mahlzeiten der Kinder zu sorgen. Die Schule bietet Nahrung, Bildung und ein Zuhause. Bis heute wurde sie mehrheitlich aus dem Nachlass der Gründerin sowie nahen Familienmitgliedern finanziert. Doch jetzt kommen die meisten Mittel für den Ausbau der Schule vom Verein Go for Kids Kenia e.V..

Ihre Spende kommt zu 100 Prozent dort an, wo sie gebraucht wird!

Der in Deutschland gegründete Verein garantiert, dass 100 Prozent der Spenden in das Projekt fließen. Selbstverständlich hält der Verein Sie über die Entwicklungen an der St. Jael Waisen-Schule auf den Laufenden. Und Sie können direkt bestimmen, was genau mit Ihrem Geld geschehen soll. Uns hat das Projekt überzeugt.

Weitere Informationen unter: **www.go4kids-kenia.de**

Jeder Cent hilft! Spenden Sie jetzt!

Spendenkonto
Go For Kids Kenia e.V.
Sparkasse Dillingen
IBAN: DE40 7225 1520 0010 3280 50
BIC: BYLADEM1DLG

Der Mix macht‘s

8. Bonner Fachseminar fand mit mehr als 100 Teilnehmern großen Widerhall

Zum Thema „Wohneigentumsrecht in der Verwaltungspraxis“ lud die BVI-Mitgliedsfirma Immobilien Dittmann KG Bonn am 10. Oktober 2018 bereits zum achten Mal Eigentümer, Beiräte, Verwalterkollegen und Rechtsanwälte zur Weiterbildung ein.

Mehr als 100 Teilnehmer aus Nordrhein-Westfalen waren der Einladung ins Bonner Hotel Bristol gefolgt, um Fachwissen aufzufrischen und zu vertiefen. Gut 20 weitere Beiräte, Eigentümer und Verwalter hatten vergeblich auf einen freiwerdenden Platz gehofft, um bei den unterhaltsamen Vorträgen neue Erkenntnisse zu sammeln.

Effektiver Wissenszuwachs bei Eigentümern, Verwaltern und Beiräten

„Das positive Echo hat uns total überwältigt – mit so einem Interesse haben wir nicht gerechnet! Wir wollten den Beiräten der Eigentümergemeinschaften, die wir betreuen und denen, die sich für eine Zusammenarbeit interessieren, einen echten Mehrwert und effektiven Nutzen für ihre Arbeit bieten.", erklärte Ingo Dittmann. Auch Verwalterkollegen, darunter einige Nicht-BVI-Mitglieder, nutzten das Bonner Forum. Dittmann setzte auf einen Teilnehmer-Mix von je einem Drittel Beiräte, Eigentümer und Verwalter - wohl wissend, dass Interessen konträr sein würden und die Referenten diese ausbalancieren müssten. „Aber das bringt Spannung in die Themen und weckt das Verständnis für die Belange des anderen.“, so Dittmann.

Verständnis durch die Offenlegung konträrer Interessen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen und Richter Dr. Olaf Riecke nahmen diese Herausforderung an, sprangen im lebhaften Wechsel in die juristischen Sachthemen und bezogen das Publikum direkt in die Erörterung von Praxisfällen ein. Boris Rinne von der Firma ista berichtete über den sicheren Umgang mit persönlichen Daten und die Digitalisierung in Liegenschaften. Ingo Dittmann über die Dynamik der Vorträge: „Ich hatte bewusst offengelassen, wohin sich die Themen entwickeln würden. Das richtet sich, wie auch die abschließende Podiumsdiskussion, immer nach den Wünschen der Teilnehmer. Diese Flexibilität zahlt sich in ungebrochenem Interesse aus.“.

Live-Vorführung und Verlosung in der kommunikativen Pause

In der Pause fand dann die Vorführung einer Verpressung und Abdichtung von Balkonen mit flexiblen PMMA-Harzen statt. Christian Hoffmann von der Dipl.-Ing. M. Jung Bauflächentechnik GmbH + Co. KG aus Solingen beantwortete dazu Fragen interessierter Eigentümer. Auch andere Aussteller, Referenten und die Mitarbeiter der Immobilien Dittmann KG nutzten die Pause für Gespräche.

Anschließend verloste die RhönEnergie aus Fulda einen Erlebnisgutschein von Jochen Schweizer. „Glücksfee“ Sandra Dittmann zog den Gewinner – ein strahlender Eigentümer aus Bonn.

Während der gesamten Veranstaltung warb Ingo Dittmann für die Mitgliedschaft im BVI und lockte mit dem Argument, dass bei einer Entscheidung während der Veranstaltung die Aufnahmegebühr erlassen werden würde. Spontan unterschrieb ein überzeugter Verwalter den Antrag auf BVI-Mitgliedschaft.

Das 8. Bonner Fachseminar war ein voller Erfolg. Viel Lob gab es für den Witz und Charme der Referenten Fritsch und Dr. Riecke, aber auch für die PMMA-Präsentation. Das Fazit eines Gastes lautete: „Es war wieder eine tolle Veranstaltung!“

INGO DITTMANN
info@haus-verwalter.de

„Moin Moin“ und „Ahoi“

Das 35. Seminar des BVI-Landesverbandes Nord

Der BVI-Landesverband Nord lud in diesem Jahr vom 01.-02.11.2018 Immobilienverwalterinnen und -verwalter erneut nach Hamburg Hagenbeck ein, um gemeinsam aktuelle Themen der Immobilienwirtschaft zu diskutieren.

Der Vorsitzende des BVI-Landesverbands Nord Thorsten Woldenga und sein Stellvertreter Michael Braa führten durch das abwechslungsreiche Programm. BVI-Vizepräsident Dr. Klaus Nahlenz hieß die Tagungsgäste mit einem Grußwort des Vorstands willkommen.

Man kann die Stimmung der beiden BVI-Seminartage im hohen Norden der Republik als ausgelassen beschreiben und das nicht nur dank der humorvoll-erfrischenden Vorträge zu rechtlich anspruchsvollen Themen wie Schönheitsreparaturen und Eigentümerversammlung, sondern auch wegen der spontan aufs Boot verlegten Comedytour durch den Hamburger Hafen, bei der die Tagungsgäste sich amüsieren und anschließend für ihr leibliches Wohl sorgen konnten.

Schnupperseminar für Hamburger Auszubildende

Heiß diskutiert wurde die anstehende Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes, aber natürlich auch die bestehende Rechtsprechung, vorgetragen unter anderem vom Amtsrichter Dr. Olaf Riecke. Top-Anwalt Rüdiger Fritsch ging auf die besonders kuriosen Fälle der WEG-Rechtsprechung ein. Damit begeisterte er nicht nur das Stammpublikum des Seminars, sondern auch die eigens angereisten Auszubildenden der Hamburger Berufsschule für Immobilienkaufleute, die auch zukünftig mit dem BVI-Landesverband Nord kooperieren wird.

Fachausstellung mit neuesten Produktinnovationen

Große Beachtung fand auch in diesem Jahr die Fachausstellung der Kooperationsfirmen des BVI, in der die neusten Technologien und Produktideen präsentiert wurden. Unser besonderer Dank gilt in diesem Zusammenhang den Hauptsponsoren der Veranstaltung, der Howden Caninenberg GmbH Versicherungsmakler und der goldgas GmbH.

Der BVI freut sich darauf, Sie auch im kommenden Jahr in Hamburg Hagenbeck begrüßen zu dürfen. Das Seminar findet dann vom 7.-8. November statt.

NORA THEISINGER
BVI e.V.

Größter BVI-Landesverband tagte diesmal in Essen

36. Herbsttagung des BVI-LV West

Es wird früher dunkel, die Blätter verfärben sich, der Herbst kommt. Und mit ihm die alljährliche Herbsttagung des BVI-LV West. Am 08. und 09. November 2018 kam der größte BVI-Landesverband im Ruhrturm in Essen zusammen und ließ sich vom Wetterumschwung nicht aus der Bahn bringen.

Die Landesvorsitzende Martina Schinke führte mit ihren Stellvertretern Stefanie Manteuffel und Holger Döring die Tagungsgäste durch zwei inhaltsvolle und doch auch humorvolle Tage.

Nach den herzlich begrüßenden Worten des BVI-Vorstandmitglieds Peter Waßmann gelang Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer mit ihrem Quizduell zur Eigentümerversammlung ein peppiger Auftakt, der sofort zum Mitdenken und Mitmachen anregte. Komplizierte Themen wie Digitalisierung, Datenschutzgrundverordnung, Mitarbeitergespräche und Zuständigkeiten bei Instandsetzungen wurden dank der lockeren Art der Referenten leicht verständlich. Trotzdem freuten sich alle darüber, im Anschluss des ersten Seminartages beim Cabaret Dinner im GOP Varieté-Theater Essen das leckere Essen und die mitreißende Show genießen zu dürfen.

Die Zukunft der Immobilienverwaltung

Für viele ein überraschender und dennoch belebender Besuch – die Ausbildungsklasse des Lehrgangs „Immobilienkauffrau/-kaufmann“ des Berufskollegs Königstraße aus Gelsenkirchen. In so viele interessierte Gesichter hatten die Referenten wohl schon lange nicht mehr geblickt. Alle Informationen wurden begierig aufgesogen, um ja nichts Wichtiges über den zukünftigen Beruf zu verpassen. Den Auszubildenden hat der Ausflug in die Verbandswelt des BVI gefallen. Landesvorsitzende Martina Schinke wird Gespräche über eine weiterführende Kooperation mit dem Berufskolleg führen. Vielleicht war ja schon der ein oder andere zukünftige Mitarbeiter eines BVI-Unternehmens zugegen.

Nichts geht ohne die Unterstützung unserer Partner

Natürlich konnten die Tagungsgäste auch in diesem Jahr die neusten Angebote und Dienstleistungen der BVI-Wirtschaftspartner im Rahmen der Fachausstellung begutachten und sich von ihnen inspirieren lassen. In der Ausstellung und auch im Tagungsprogramm präsent - die Hauptsponsoren der Veranstaltung: Die Hausbank München eG und die Howden und Caninenberg GmbH Versicherungsmakler. Vielen Dank für die großartige Unterstützung!

Zurück nach Düsseldorf

Im nächsten Jahr geht’s wieder zurück nach Düsseldorf ins Lindner Congress Hotel. Der BVI ist schon mit großer Vorfreude an der Planung der 37. Herbsttagung vom 21.-22. November 2019.

NORA THEISINGER
BVI e.V.

Kommunikation ist alles!

Begeisterte Azubis und Quereinsteiger beim Seminar Ausbildung^{Plus} in Fulda

„Ich bin neugierig, was hier passiert. Ja, und aufgeregt bin ich auch ein bisschen.“, sagt mir eine junge Frau beim Eintreffen am Vorabend unseres BVI-Seminars Ausbildung^{Plus} in Fulda. Ich bin es ehrlich gesagt auch! Ausbildung^{Plus} ist ein Pilotprojekt des BVI, um jungen Menschen und „Quereinsteigern“ in den Beruf „Immobilienkauffrau/ des Immobilienkaufmann“ zu helfen und sie zu begeistern. Gleichzeitig wollen wir unsere ausbildenden Mitgliedunternehmen unterstützen.

31 Teilnehmer von der Ostsee bis Rosenheim sind ins verkehrstechnisch gut gelegene Fulda gereist. Glücklicherweise ist in Fulda der Sitz der RhönEnergie, einem Partnerunternehmen des BVI. Die RhönEnergie hat uns ihr Seminarzentrum zur Verfügung gestellt und für Bewirtung gesorgt. So kann der BVI eine hochkarätige Fortbildung, die da ansetzt, wo Berufsschule und Bildungseinrichtungen aufhören, preiswert anbieten. Wir haben uns entschlossen, einen neuen Weg zu beschreiten und Kommunikationstraining und Fachwissen in einem Workshop zu kombinieren. Hautnah auf unsere Branche zugeschnitten, denn wir Referenten sind alle drei aus der Wohnungswirtschaft - Martin Metzger und ich viele Jahre selbständig als Immobilienverwalter tätig.

Aber wie schaffen wir es, 31 sich nahezu fremde Menschen dafür zu begeistern, Übungen miteinander durchzuführen, Nervosität abzubauen, vor der Gruppe zu stehen und Freude dabei zu haben - denn schließlich ist unser Thema kein geringeres als „Die Eigentümerversammlung“?

Ein/-e Immobilienkaufmann/frau sollte eine Eigentümerversammlung leiten können. Jedoch kann man sie selten in „geschütztem Raum“ üben, ohne direkt mit echten Kunden zu tun zu haben. Diesen Gedanken wollen wir mit unserem Konzept umsetzen - eine echte Herausforderung!

Erstes spielerisches Kennenlernen

Nach und nach treffen alle ein. Am Abend vorher essen wir zusammen, damit sich unsere Teilnehmer kennen lernen können. An der großen Tafel im Brauhaus in Fulda sitzen Martin Metzger, Vorstandsmitglied im BVI, Olaf Liedtke und Karsten Weck von der RhönEnergie und ich inmitten unserer Teilnehmer. Es geht zu wie in einem Bienenstock. Von Scheu untereinander ist wenig zu spüren. Aufgeschlossen plaudern die jungen Frauen und Männer miteinander und sind gleich mitten drin im Thema der Immobilienverwaltung. Unseren Organisatoren fällt ein Stein vom Herzen. Ich verteile Zettel mit der ersten Übung, gleich am Abend und alle sind erstaunt. Jeder Teilnehmer zieht aus einer Lostrommel den Namen eines anderen Teilnehmers, den er nicht kennt. Seine Aufgabe besteht darin, ihn zu interviewen. Eine lustige Angelegenheit, denn nach Gaumenschmaus und Umtrunk startet die muntere Reise um den Tisch. „Bist Du Janosch, ach nicht? Gibt es hier einen Janosch?“ Die Kommunikation vertieft sich wie von selbst. Wir Referenten können uns bald zurückziehen und überlassen den jungen Leuten das Feld. Die Stimmung könnte besser nicht sein. Ein Geburtstagskind in der Gruppe lässt mich kurz schmunzelnd überlegen, ob wir morgen wirklich pünktlich starten werden.

Kundenbedürfnisse erkennen, Beziehungsebene stärken

Es ist Freitagmorgen 9 Uhr und der Raum der RhönEnergie ist bis auf den letzten Platz belegt. Der Vormittag ist ganz der Kommunikation und dem Üben in der Gruppe gewidmet, wohingegen am Nachmittag das Sachwissen rund um die Eigentümerversammlung auf der Agenda steht. Alle sitzen in einem großen Stuhlkreis, die erste Übung startet.

Wir Immobilienverwalter sind neben unserer Arbeit in der Immobilie Kommunikation- und Beziehungsmanager für unsere Kunden. Schaffen wir es eine gute Gesprächssituation herzustellen, ist das die „halbe Miete“ im Kundengespräch und auch in der Eigentümerversammlung. 55 Prozent der Kommunikation erfolgt nonverbal, 38 Prozent über die Intonation der Stimme und 7 Prozent über den Inhalt. Unsere Teilnehmer üben nonverbale Kommunikation, plaudern, tauschen sich aus und vernetzen sich - locker und in humorvoller Atmosphäre. Toll!

Olaf Liedtke verbindet die beiden Seminarelemente mit einem großartigen Vortrag über die Bedürfnisanalyse bei Kunden. Schon sind unsere Teilnehmer mitten drin im Sachinhalt Eigentümerversammlung. Im Anschluss vermittelt Martin Metzger brillant, worauf bei Eigentümerversammlungen inhaltlich zu achten ist. Tipps und Tricks kommen nicht zu kurz und versetzen den einen oder anderen Youngster ins Staunen. Es wird diskutiert, analysiert und verglichen.

Voller Elan und Inspiration in die nächste Eigentümerversammlung

So hatten wir uns Ausbildung^{Plus} vorgestellt! Inspirierend, voller Elan für alle Teilnehmer und unsere Branche!

Mein Dank gilt der RhönEnergie, die uns so wunderbar unterstützt hat. Ganz besonders möchte ich unseren Teilnehmern und Teilnehmerinnen danken! Eigentümer können sich freuen, wenn solche Verwalter der Zukunft ihr Eigentum verwalten. Weiter so! Ich freue mich schon auf die Fortsetzung!

MARTINA SCHINKE
Landesvorsitzende des BVI-Landesverbandes West und zertifizierte Businesstrainerin

50

Unternehmens-nachfolge in der Immobilienverwaltung

Eine Veranstaltung des BVI-LV Mitte in Radebeul

Der BVI-Landesverband Mitte hatte für den 25.10.2018 eine Einladung zu einer Veranstaltung mit dem spannenden Thema „Unternehmensnachfolge in der Immobilienverwaltung“ ausgesprochen. Über 50 Gäste aus der Verwalterbranche folgten der Einladung zu dem Seminar, das von der Rechtsanwaltskanzlei Leist & Piwarz mitorganisiert und der Volksbank Raiffeisenbank Meißen-Großenhain eG finanziert worden war. Das Tagungszentrum der Sächsischen Wirtschaft in Radebeul bot einen hervorragenden Rahmen mit erfrischender Bewirtung.

Eine gute Vorbereitung ist die „halbe Miete“.

Im Mittelpunkt des Vortrages von Andreas Lang standen genau die Fragen, die Verwalter künftig zu beantworten haben, wenn sie ihre Nachfolge regeln: Welche Aufgaben sind zur Vorbereitung und erfolgreichen Realisierung der Unternehmens-nachfolge zu erledigen? Was ist mein Verwaltungs-unternehmen tatsächlich wert? Wie laufen die Kaufvertragsverhandlungen in der Praxis ab? Rechtsanwalt André Leist erläuterte anhand der Rechtsprechung, was beim Verkauf von Einzelunternehmen, Kapitalgesellschaften, OHG oder KG zu beachten ist. Die steuerlichen Aspekte waren das Thema der Steuerberaterin Julia Hübner. Andreas Breitenstein von der Breitenstein Immobilien GmbH und Claus-Michael Zwiebel, Vorstand der Volksbank Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG, informierten die Teilnehmer über eine erfolgreich vollzogene Unternehmensbeteiligung.

Es geht um die Vollendung eines Lebenswerks.

Die Moderation der Veranstaltung lag in den Händen von Christian Friedel, Leiter Amt für Stadtmarketing, Tourismus und Kultur der Großen Kreisstadt Meißen. Die abschließende Podiumsdiskussion wollte kein Ende nehmen - zu viele Fragen mussten beantwortet werden. Claus-Michael Zwiebel lud alle Teilnehmer noch zu einem Imbiss ein, bei dem ein weiterer reger Austausch unter Kollegen und mit den Referenten stattfand.

Fazit aller Teilnehmer – eine sehr gelungene Veranstaltung zu einem anspruchsvollen Thema, bei dem es um nicht weniger als die Vollendung des eigenen Lebenswerkes geht.

ANDREAS LANG
Landesvorsitzender des BVI-Landesverbands Mitte

Wie Kaffeebohnen zu einem neuen Tablet verhelfen können

Gewinnspiel der INCON bei den Stuttgarter Verwaltertagen

Ein Gewinnspiel der etwas anderen Art führte der Versicherungsmakler INCON GmbH bei den diesjährigen Stuttgarter Verwaltertagen durch. Die ca. 30 teilnehmenden Immobilienverwalter mussten möglichst genau die Anzahl der Kaffeebohnen in einem Glasbehälter schätzen, um ein nigelnagelneues Tablet zu gewinnen. Mit geschätzten 9.000 Kaffeebohnen kam Stefan Winkler von der Winkler Immobilien GmbH in Esslingen der tatsächlichen Anzahl am nächsten. Er durfte seinen Gewinn am 04.10.2018 in den Räumen seiner Firma aus den Händen der Vertriebspartner der INCON GmbH Bernd und Waltraud Zieger und im Beisein der neuen Landesvorsitzenden des BVI-Landesverbands Baden-Württemberg Andrea Mühlberger entgegen nehmen. Stefan Winkler hatte doppelten Grund zur Freude, wurde er doch auf der Mitgliederversammlung des BVI-Landesverbands Baden-Württemberg zum stellvertretenden Landesvorsitzenden gewählt. Wir gratulieren herzlich!

Im Glasbehälter waren übrigens 9.379 Kaffeebohnen.

NORA THEISINGER
BVI e.V.

BVI-Termine

16. Münsteraner Verwalterkonferenz
Ort: Mövenpick Hotel Münster
Termin: 17. - 18.01.2019

BVI-Webinar
Update WEG-Recht
Ort: online
Termin: 29.01.2019

BVI-Management-Training 2019
Ort: Arcotel Camino Stuttgart
Termin: 30. - 31.01.2019
und
Ort: Bergström Hotel, Lüneburg
Termin: 13. - 14.02.2019

12. Münchner Verwaltertage
Ort: Holiday Inn Munich – City Center
Termin: 22. - 23.02.2019

12. Dresdner Verwaltertage
Ort: MARITIM Hotel & Internationales Congress-Center Dresden
Termin: 04. - 05.03.2019

12. Erfurter Verwaltertag
Ort: ARCADIA Grand Hotel am Dom
Termin: 06.03.2019

21. Deutscher Immobilienverwalter Kongress
Ort: Titanic Chaussee Berlin
Termin: 09. - 10.05.2019

52

Unsere Partner in dieser Ausgabe

ADLER Bio- und Wassertechnik
www.firmaadler.de
Tel.: +49 (0) 2904 - 713874
Seite 32

Bacon-pension-trust ag
www.bacon-pension-trust.ag
Tel. +49 (0) 30 610 81 81 01
Seite 26 - 27

BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
www.brunata-metrona.de
Tel.: +49 (0) 89 7 85 95 - 984
Seite 28 - 29

Easysquare
www.easysquare.com
Tel.: +49 (0) 30 24 31 17 - 282
Seite 24 - 25

FOM Hochschule für Oekonomie & Management gemeinnützige Gesellschaft mbH
www.fom.de
Tel.: +49 (0) 201 81004 - 984
Seite 38 - 39

Hausbank München
www.hausbank.de
Tel.: +49 (0) 89 55141 - 499
Seite 11

INCON GmbH & Co. Assekuranz KG
www.incon-vm.de
Tel.: +49 (0) 7153 92 864 0
Seite 51

LeiKoSi GmbH
www.leikosi.com
Tel.: +49 (0) 631 - 41477716
Seite 29

MEDITÜV GmbH & Co. KG
www.medituev.de
Tel.: +49 (0) 89 9988699 - 50
Seite 39

MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG
www.montana-energie.de
Tel.: +49 (0) 89 64165 - 0
Seite 27

SafeSolutions GmbH
www.safesolutions.de
Tel.: +49 (0) 2267 86 79 663
Seite 30 - 31

53

Impressum

Hinweis:
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.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder.

Fotos:
Siehe Einzelbildnachweis. 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.

Herausgeber & Verlag:
BVI Bundesfachverband
der Immobilienverwalter e. V.
Littenstraße 10 · 10179 Berlin
Tel.: +49 30 30 87 29-17
Fax: +49 30 30 87 29-19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

Geschäftsführerin:
Sandra Lenzenhuber

Ansprechpartnerin Redaktion:
Cornelia Freiheit
Tel.: +49 30 23 45 76 68
cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i.S.d.P.:
Sandra Lenzenhuber

Abonnenten-Betreuung:
Mirco Molkenthin
Tel.: +49 30 30 87 29-17
mirco.molkenthin@bvi-verwalter.de

Anzeigenverwaltung:
Sandra Lenzenhuber
Tel.: +49 30 30 87 29-17
E-Mail: sandra.lenzenhuber@bvi-verwalter.de

Wladimir Omelyanchuk
Tel.: +49 30 609 88 49-17
E-Mail: omelyanchuk@xavamedia.com

Layout/Grafikdesign:
Dept Creative GmbH
Friedenstraße 91a · 10249 Berlin
Tel.: +49 30 609 88 49-10
E-Mail: hello@xavamedia.com

Druck:
easyDRUCK GmbH
Xantener Straße 14 · 10707 Berlin

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.