Ausgabe 01 - 2019 | 11. Jahrgang

BVI Magazin

Die Zeitschrift des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

www.bvi-magazin.de

Schwerpunktthema

VOM WERT DER BINDUNG

Employer Branding in der Immobilienverwaltung

Management & Führung

ARZTBESUCH WÄHREND DER ARBEITSZEIT

Die aktuellen Auswirkungen

WEG- & Mietrecht

BAUABNAHME UND MÄNGEL-ANSPRÜCHE

Normen und Richtlinien

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Ausgabe 02 - 2019 | 11. Jahrgang

BVI·Magazin

Kreation, **Design**
und **Anzeigenschaltung**
DEPT
deptagency.com

DAS NEUE BVI-MAGAZIN
IHRE VERBANDS-ZEITSCHRIFT

Jetzt mit noch mehr Inhalten
in modernem Layout

Die nächste Ausgabe erscheint am 15. April 2019.
Anzeigenschluss ist der 08. März 2019.

Interessiert an einer
Anzeigenschaltung?

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

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

So viel mehr Wert.

Mit Tatkraft voran

Der BVI baut seinen Service für Mitglieder weiter aus

Liebe BVI-Mitglieder,

wir hoffen, Sie sind ebenso schwungvoll ins neue Jahr gestartet wie wir! Der BVI hat sich gleich zum Auftakt an die innere Weiterentwicklung gemacht: Wir wollen den Pfad der Digitalisierung weitergehen, den wir im vergangenen Jahr eingeschlagen haben, und widmen uns der Entwicklung einer eigenen Verbandssoftware. Sie wird ein sicheres Datenmanagement ermöglichen und die Kommunikation mit Ihnen auf ein neues Niveau heben.

Zunächst intern diskutieren wir auch die geplante WEG-Gesetzesnovelle weiter. Zahlreiche unter Ihnen werden in einer Arbeitsgruppe die Positionen schärfen und in den laufenden Gesetzgebungsprozess einweben. Diese Unterstützung aus der Praxis freut uns sehr – stellt sie doch sicher, dass unsere politische Arbeit passgenau die Herausforderungen transportiert, vor denen Sie täglich stehen.

Bei unserem Leistungsangebot für BVI-Mitglieder stellen wir 2019 zum einen die Nachfolgeregelung in Immobilienverwaltungen in den Mittelpunkt. Eine Kooperation mit der FOM-Hochschule für Berufstätige wird unseren Service in diesem Bereich noch ausbauen. Zum anderen gelten uns Aus- und Weiterbildung als Kernanliegen. Mit unserer Ausbildungsinitiative und einer neuen Kooperation mit dem Weiterbildungsexperten EBZ aus Bochum festigen wir dieses Fundament weiter.

Selbstredend sind wir dabei auf Ihre Mithilfe angewiesen: Diskutieren Sie mit bei unseren Regionalveranstaltungen und beim traditionellen BVI-Gipfeltreffen im Mai in Berlin! Sagen Sie uns Ihre Meinung und zeigen Sie uns, wo Ihnen sonst noch der Schuh drückt! Wir kümmern uns darum, versprochen! Jedes Jahr aufs Neue und mit Freude. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein erfüllendes, gesundes und Erfolg bringendes 2019!

Herzlich
Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e.V.

2

Inhalt

4 - 5 Schwerpunktthema

Vom Wert der Bindung
Employer Branding in der Immobilienverwaltung
BVI e.V.

6 - 11 Politik & Aktuelles

Kolumne des Vorstands
Die Verwaltervergütungsverordnung – Ergibt sie Sinn? Teil 3
Martin Metzger

Es ist beschlossen
Die Mietpreisbremse wird verschärft
www.bundesrat.de

Für ein sicheres Zuhause
KfW fördert Einbruchschutz mit bis zu 1600 Euro
BVI e.V.

12 - 17 WEG- & Mietrecht

Kein Widerrufsrecht des Mieters bei Mieterhöhung
Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bedarf keiner Widerrufsbelehrung
Rüdiger Fritsch

Die Mieterhöhung nach Modernisierung
Anforderungen beim Zusammenfallen von Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen
Karsten Schöneck

Bauabnahme und Mängelansprüche
Normen und Richtlinien
Ingo Kolms

18 - 21 Management & Führung

Verwalterpraxis A-Z
P wie Protokollberichtigung
Wann muss der Verwalter sie durchführen?
Massimo Füllbeck

Arztbesuch während der Arbeitszeit
Dürfen Mitarbeiter während der Arbeit zum Arzt?
www.impulse.de

22 - 23 Dienstleistungen

Papierprotokolle waren gestern
facilioo bietet digitale Version an
Sarah Kuhn

Chapps Building Inspector
Die Inspektions-App für Ihre Liegenschaften
Dietrich Bruckmann

MieterOrdner24.de - individuelle Ordner und Registersysteme auf Knopfdruck
Neuer Partner für Wohnunternehmen
Norbert Theisen

24 - 28 Technik & Bauen

Energieversorger insolvent? Was Sie jetzt wissen müssen
Der Fall DEG: Warum billig am Ende teuer werden kann
Linda Madir

Bei Mieterwechsel richtig abrechnen
Heizkosten im Wohneigentum
Frank Peters

24 - 28 Technik & Bauen

Neue DIN für Wärme- und Kältetechnik
Normenreihe DIN EN 14511 überarbeitet
DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

29 - 35 BVI für Sie

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

Neue Mitglieder im BVI e.V.
Nora Theisinger

1. Beiratsseminar der Firma Ziegler & Ziegler Immobilien in München
BVI e.V.

Der „BEST"-Schutz
Die neue Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung der BEST GRUPPE bietet exklusive Sonderkonditionen für BVI-Mitglieder
Michael Commans

Neuer BVI-Leitfaden für WEG-Beiräte
Für mehr Miteinander
BVI e.V.

Top, top... und noch mal top
Beratende BVI-Mitglieder erhalten Auszeichnung des FOCUS
BVI e.V.

Der BVI gratuliert Ingo Dittmann zum 75. Geburtstag
BVI e.V.

36 - 43 BVI-Veranstaltungen

Mit Vollgas nach Franken!
Die Nürnberger Verwaltertage 2018
Nora Theisinger

Wissen minimiert Risiken
Die Frankfurter Verwaltertage 2018
Nora Theisinger

Auf ein Neues!
Die Münsteraner Verwalterkonferenz 2019
Cornelia Freiheit

Save the date!
Deutscher Immobilienverwalter Kongress 2019
BVI e.V.

Der Landesverband Mitte lädt Sie gleich zwei Mal ein
BVI e.V.

Schnell noch einen Platz sichern!
Münchner Verwaltertage vom 22. bis 23. Februar 2019
BVI e.V.

BVI-Termine 2019

44 Partner

45 Impressum

INFORMIEREN SIE SICH UNTER
www.bvi-verwalter.de/leistungen/personalrekrutierung
über unsere Initiativen zur Personalrekrutierung und -bindung

Vom Wert der Bindung

Employer Branding in der Immobilienverwaltung

In Zeiten des Fachkräftebedarfs wird es essenziell wichtig, gutes Personal im Unternehmen zu halten. Gutes Gehalt allein reicht nicht – ein Team, das auf Augenhöhe miteinander redet, ist allerdings schon eine vielversprechende Grundlage.

Der Fachkräftebedarf ist längst in der Immobilienverwalter-Branche angekommen: Gute Mitarbeiter werden händeringend gesucht – am besten Multitasking-Experten mit zusätzlicher Expertise in Digitalisierung und Datenmanagement bei Gehaltsvorstellungen, die der Arbeitgeber erfüllen kann. Doch wie solche Rund-um-Talente finden und für sich gewinnen? Immobilienverwaltern, die womöglich bereits die Zukunft ihres Unternehmens gefährdet sehen, macht der Berater Hajo Oertel Hoffnung: Manchmal müsse man gar nicht so weit entfernt suchen. „Häufig hat man schon genau die Leute im Team, die man braucht“, sagt der Branchenkenner, der lange selbst als Verwalter aktiv war. „Als ersten Schritt beim Thema Fachkräfte empfehle ich immer: Sprechen Sie mit Ihren Mitarbeitern. Nur so entdecken Sie deren Potenzial.“

Kommunikation intensivieren

Oertel zielt damit auf grundlegende Maßnahmen zur Personalbindung ab, die in Zeiten des Arbeitskräftemangels in den Fokus rückt. Für die klein- und mittelständisch geprägte Verwalterbranche sei dies durchaus eine Herausforderung, da es häufig keine eigenständigen Personalabteilungen gebe und Maßnahmen zur Beschäftigtenentwicklung unstrukturiert liefen oder nicht vorhanden seien. Dabei sei ein Mitarbeiter, der bereits erfolgreich ins Team integriert sei, ein Schatz mit Potenzial: „Fachliches kann ich über Fortbildungen viel leichter vermitteln als sozio-strukturelle Faktoren, die gerade bei kleinen Teams unerlässlich sind“, sagt Oertel.

Foto: © fizkes / shutterstock.com

Teamgedanken stärken

Das bestätigt der Immobilienverwalter Michael Bachmann, Geschäftsführer der Vivant GmbH in Mahlow südlich von Berlin. Bachmann impliziert den Team-Gedanken bereits in Bewerbungsgespräche, die er als gemeinschaftliche Runden aufbaut, bei der beispielsweise auch der Auszubildende aus dem jüngsten Lehrjahr dabei ist und von Erfahrungen berichten darf. Den Austausch mit seinen sieben Mitarbeitern findet Bachmann bei der Teilnahme am gemeinsamen Mittagessen: Die Vivant-Beschäftigten kochen und essen gemeinsam in einer eigenen Küche. Kochen wird dabei auf die Arbeitszeit angerechnet – auch eine Maßnahme zur Personalbindung, die sich Bachmann etwas kosten lässt. Ein Mal in der Woche ist einer der zwei Geschäftsführer dabei. Gemeinsame Reisen stärken zusätzlich das Miteinander. „Dann ist man auch an einem anderen Ort und redet nochmal offener miteinander“, sagt Bachmann.

Flexibilität beweisen

Andere Verwalter organisieren gemeinsame Sporttreffs oder Kochevents, um das Team zusammenzuschweißen. Auch hier gilt: Nur wer mit seinen Mitarbeitern redet, wird herausfinden, was gewünscht wird. Gleichzeitig warnt Bachmann davor, Maß und Ziel aus den Augen zu verlieren. „Eine Massage ist eindeutig zu privat, und regelmäßige üppige Geschenke können eine Erwartungshaltung wecken, die auf Dauer nicht zu stillen ist“, so der erfahrene Mittelständler. Flexible Arbeitsmethoden und -zeiten sowie eine zeitgemäße Ausstattung mit digitalen Endgeräten bezeichnen Branchenvertreter unisono als Grundgerüst für erfolgreiches Personalmanagement. Auch eine leicht handhabbare, schnittstellenfreie Datenbasis sei Fundament für zufriedenstellendes Arbeiten.

Fort- und weiterbilden

Fort- und Weiterbildungen seien ein weiterer Schritt, um Mitarbeitern die Entwicklung im Unternehmen zu ermöglichen, sagt Oertel. „Man kann dies durchaus mit Bedingungen verknüpfen, indem man den zu qualifizierenden Mitarbeiter verpflichtet, nach dem Erhalt des Zertifikats für eine gewisse Zahl an Jahren in der Firma zu bleiben.“ So lohne sich der finanzielle Einsatz von Geschäftsführungsseite, wobei eine Immobilienverwaltung von regelmäßig lernenden Beschäftigten ohnehin in mehrfacher Hinsicht profitiert: Die Mitarbeiter fühlen sich wertgeschätzt, gefordert und strahlen diese Zufriedenheit aus. So werden sie zum Werbebotschafter für das Unternehmen und tragen mit positiver Mundpropaganda firmenintern und innerhalb der Branche zum „Employer Branding“ bei – was nicht zuletzt die Neugier potenzieller neuer Nachwuchs- und Führungskräfte weckt.

BVI e.V.

Foto: © ASDF_MEDIA / unsplash.com

Kolumne des Vorstands

MARTIN METZGER
Vorstandsmitglied BVI e.V.

Die Verwaltervergütungs-verordnung – Ergibt sie Sinn? Teil 3

Herausforderungen meistern!

Im abschließenden Teil zum Thema Vergütung widmen wir uns den restlichen Posten, die für eine Kalkulation zu berücksichtigen sind.

Der Zeitaufwand pro Verwaltungseinheit

Der Umfang einer WEG-Verwaltung unterteilt sich in:

1) Die Zeitmodule

Jedes Zeitmodul basiert auf langjähriger Betrachtung des tatsächlich anfallenden Zeitaufwandes pro Jahr. Außerdem sind die Module betriebsübergreifend ermittelt worden. Die Zeitmodule setzen sich aus einer Pauschale zusammen, die unabhängig von

Foto: © GaudiLab / shutterstock.com

der Größe der zu verwaltenden Einheit fällig wird, sowie dem variablen Zeitaufwand pro verwalteter Wohnungs- oder Teileigentumseinheit (ohne Tiefgaragen). Tiefgaragen werden zeitmäßig nicht gesondert erfasst. Sie sind vom zeitlichen Aufwand in die Zeitmodule integriert. Zur Darstellung der Verwaltergebühr ist es empfehlenswert, diese gesondert mit einem eigenen Gebührenansatz auszuweisen. Die kalkulativ ermittelte Grundgebühr umfasst also den Gesamtaufwand innerhalb der Verwaltungseinheit.

2) Buchhaltung

Unter Buchhaltung versteht man sämtliche Kontierungsvorgänge ebenso wie die Erstellung der Jahresabrechnung. Außerdem beinhaltet dieses Zeitmodul auch den jährlichen Zeitaufwand für den kompletten Support rund um die Zahlen einer Eigentümergemeinschaft sowohl für den Kunden als auch im Austausch mit Handwerkern, Banken und Dienstleistern.

Kalkulationsansatz Pauschale

Ungeachtet der Größe fußt die Kalkulation auf einem jährlichen Zeitaufwand von 10 Stunden je Verwaltungseinheit.

Kalkulationsansatz Variable

Je Wohn- oder Teileigentumseinheit (ohne Tiefgarage) innerhalb der Verwaltungseinheit beträgt der jährliche Zeitaufwand 2 Stunden.

3) Kundenbetreuung

Unter Kundenbetreuung versteht man den Zeitaufwand für sämtliche Kunden- und Lieferantenkorrespondenz einschließlich des hierfür erforderlichen telefonischen Supports, der innerhalb der Eigentümergemeinschaft im Rahmen üblicher Verwaltungstätigkeit anfällt. Keinen Ansatz finden Fragen zu Buchhaltung, die in eigenem Zeitmodul berücksichtigt sind. Zu differenzieren ist der Aufwand, der für z.B. gesonderte Sanierungsmaßnahmen anfällt. Dieser ist nach hier vertretener Auffassung zwingend über eine Sondervergütungsregelung darzustellen.

Kalkulationsansatz Pauschale

Ungeachtet der Größe fußt die Kalkulation auf einem jährlichen Zeitaufwand von 15 Stunden je Verwaltungseinheit.

Kalkulationsansatz Variable

Je Wohn- oder Teileigentumseinheit (ohne Tiefgarage) innerhalb der Verwaltungseinheit beträgt der jährliche Zeitaufwand 0,75 Stunden (45 Minuten).

4) Eigentümerversammlung

Unter Eigentümerversammlung versteht man den Zeitaufwand für die Vorbereitung, Abhaltung und Nacharbeit im Zusammenhang mit einer Eigentümerversammlung. Sämtlicher mit der Gestaltung und Formulierung der Tagesordnung sowie des Protokolls erforderlicher Aufwand gehört hier dazu.

Kalkulationsansatz Pauschale

Ungeachtet der Größe fußt die Kalkulation auf einem jährlichen Zeitaufwand von acht Stunden je Verwaltungseinheit.

Kalkulationsansatz Variable

Je Wohn- oder Teileigentumseinheit (inklusive Tiefgarage) innerhalb der Verwaltungseinheit beträgt der jährliche Zeitaufwand 0,25 Stunden (15 Minuten). So ergibt sich folgendes Bild zum personellen Zeitaufwand einer Verwaltungseinheit.

Zeitaufwand Personal je Verwaltungseinheit

	Jährlicher Aufwand/Std	Jährlicher Aufwand/Std	Jährlicher Aufwand/Std	
Zeitaufwand Personal	**15 WE**	**10 WE**	**6 WE**	**Kalkulation**
Buchhaltung	40	30	22	10 Stunden pauschal; 2 Stunden je Einheit
Kundenbetreuung	26,25	22,5	19,5	15 Stunden pauschal; 0,75 Stunden je Einheit
Eigentümerversammlung	11,75	10,50	9,5	8 Stunden pauschal; 15 Minuten je Einheit
Summe Personal	78	63	51	jährlich

e) Die Personal- und Fixkosten (Selbstkosten) der Verwaltungseinheit

Zeitaufwand Personal	**15 WE**	**10 WE**	**6 WE**
Buchhaltung (MA)	40	30	22
Kundenbetreuung (GF)	26,25	22,5	19,5
Eigentümerversammlung (GF)	11,75	10,50	9,5
Personalstunde [1]	78	63	51
Buchhaltung (MA)	1.105,60 €	829,20 €	608,08 €
Geschäftsführer / Prokurist	2.055,42 €	1.784,97 €	1.568,61 €
Summe Personalkosten	**3.161,02 €**	**2.614,17 €**	**2.176,69 €**

[1] Siehe Ermittlung der Personalkosten

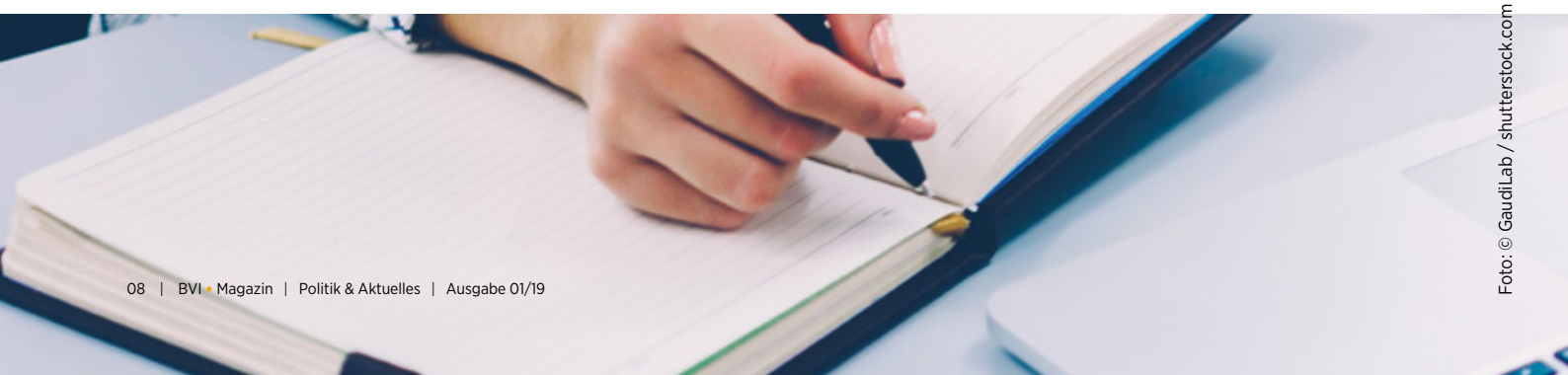


Foto: © GaudiLab / shutterstock.com

Die Ermittlung der Personalkosten unterstellt im Rechenbeispiel, dass die Buchhaltung durch die Sachbearbeitung durchzuführen ist und dass Kundenbetreuung und Eigentümerversammlung durch den Prokuristen oder Geschäftsführer erledigt werden.

Zur Erläuterung: Für die Verwaltung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten entstehen der Verwaltungsfirma Kosten in Höhe von 3.161,02 Euro für Personalaufwand.

Die Personal- und Fixkosten

	15 WE	**10 WE**	**6 WE**
Buchhaltung (SB)	1.105,60 €	829,20 €	608,08 €
Geschäftsführer / Prokurist	2.055,42 €	1.784,97 €	1.568,61 €
Summe Personalkosten	3.161,02 €	2.614,17 €	2.176,69 €
Fixkosten Bürobetrieb	1.140,00 €	760,00 €	456,00 €
Selbstkostenanteil	**4.301,02 €**	**3.374,17 €**	**2.632,69 €**

Zur Erläuterung: Für die Verwaltung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten entstehen der Verwaltungsfirma Kosten in Höhe von 4.301,02 Euro für Personalaufwand und Kosten des Bürobetriebes.

Die angeführten Konditionen decken also lediglich den im Verwalterbetrieb entstehenden Selbstkostenaufwand! Von einer unter Gewinnaspekten zu betrachtenden profitablen Verwaltung kann hier noch nicht die Rede sein. Je nachdem, mit welcher Gewinnmarge Unternehmen kalkulieren, ist diese aufzuschlagen.

Nähere Details und die Betrachtung der Vergütungskalkulation Neubau, Häuser mit Wirtschaftseinheiten und Tiefgaragen liefert folgende Literatur: Elzer-Fritsch-Meier, WEG III. Auflage Juni 2018.

MARTIN METZGER
Vorstandsmitglied BVI e.V.

Es ist beschlossen

Die Mietpreisbremse wird verschärft

Der Bundesrat hat am 14. Dezember 2018 die Verschärfung der Mietpreisbremse gebilligt. Danach gelten für Vermieter künftig neue Auskunftspflichten, die das Umgehen der Mietpreisbremse schwieriger machen: Sie müssen schon vor Vertragsabschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Ansonsten können sie sich nicht darauf berufen.

Vereinfachung bei der Rüge

Außerdem erleichtert das Gesetz das Vorgehen gegen zu hohe Mieten: Künftig reicht eine einfache Rüge, um zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen. Der Mieter muss nicht mehr darlegen, warum die verlangte Miete seines Erachtens zu hoch ist.

Änderung bei der Modernisierungsumlage

Auch bei der Modernisierungsumlage gibt es Verbesserungen für Mieter. So können Vermieter künftig nur noch acht Prozent auf die Miete umlegen - derzeit sind es noch elf Prozent. Laut Gesetzesbeschluss wird diese Regelung bundesweit gelten und nicht, wie im Regierungsentwurf vorgesehen, nur in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Hierfür hatte sich insbesondere auch der Bundesrat im Gesetzgebungsverfahren ausgesprochen.

Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung nach Modernisierung

Neu ist auch die Geltung einer absoluten Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung nach Modernisierung: So darf der Vermieter die Miete um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen.

Missbräuchliche Modernisierung wird geahndet

Um das so genannte Herausmodernisieren von Mietern zu unterbinden, wird es künftig als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße bestraft. Ein missbräuchliches Modernisieren wird laut Gesetz beispielsweise dann vermutet, wenn sich die Monatsmiete mit der angekündigten Mieterhöhung mindestens verdoppelt.

QUELLE:
www.bundesrat.de

Foto: © RossHelen / shutterstock.com

Für ein sicheres Zuhause

KfW fördert Einbruchschutz mit bis zu 1600 Euro

Die Zahl der registrierten Einbrüche ist in den letzten Jahren zwar rückläufig, aber noch immer werden viele dieser Straftaten nicht aufgeklärt. Für ein sicheres Zuhause Ihrer Eigentümer sind Schutzmaßnahmen also nach wie vor von großer Wichtigkeit.

Die Bundesregierung stellt der KfW-Kreditanstalt für Wiederaufbau 2019 erneut 65 Millionen Euro für ein Förderprogramm zur Verhinderung von Einbruchsdelikten zur Verfügung.

Informieren Sie Ihre Eigentümer über die Möglichkeit, einen Antrag auf Zuschüsse zu stellen, wenn diese ihre Immobilie mit Sicherheitstechnik, wie z.B. Querriegeln an Haustüren, abschließbaren Fenstergriffen, Alarmanlagen etc. ausrüsten möchten.

Bei den ersten 1.000 Euro, die investiert werden, gibt es einen Zuschuss von 20 Prozent. Für alle zusätzlichen förderfähigen Kosten, die über 1.000 Euro hinausgehen, wird ein Zuschuss von zehn Prozent gewährt. Maximal ist ein Investitionszuschuss von 1.600 Euro möglich. Die Durchschnittsfördersumme liegt bei immerhin 500 Euro.

Welche Maßnahmen förderfähig sind und wie die Zuschüsse beantragt werden können, lesen Sie hier:

Link: www.bvi-magazin.de/kfw-einbruchschutz

BVI e.V.

Foto: © Alexander Kirch / unsplash.com

Kein Widerrufsrecht des Mieters bei Mieterhöhung

Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bedarf keiner Widerrufsbelehrung

Einem Verbraucher, der mit einem Unternehmer einen Fernabsatzvertrag (für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss werden ausschließlich Fernkommunikationsmittel wie Brief, Telefon, Telefax, E-Mail, etc., verwendet) abschließt, steht gem. §§ 312c, 312g, 355 BGB ein freies Widerrufsrecht binnen einer Frist von 14 Tagen ab Vertragsschluss zu.

Wird der Verbraucher nicht regelgerecht über das ihm zustehende Widerrufsrecht belehrt, verlängert sich die Widerrufsfrist von zwei Wochen um ein Jahr. Ob dies ohne weiteres auf das Wohnraummietrecht anwendbar ist, hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung geklärt (BGH, Urt. v. 17.10.2018 - VIII ZR 94/17).

Der Fall

Vermieter V bittet Wohnungsmieter M schriftlich um dessen Zustimmung zu einer (berechtigten) Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. M erteilt die Zustimmung und zahlt zunächst die erhöhte Miete. Bald darauf erklärt er den Widerruf der Zustimmung zur Mieterhöhung und fordert die gezahlten Erhöhungsbeträge unter Hinweis auf eine fehlende Widerrufsbelehrung zurück.

Foto: © fizkes / shutterstock.com

Das Problem

Der Mieter von Wohnraum ist typischerweise Verbraucher, weshalb das Widerrufsrecht auf einen mit einem Unternehmer geschlossenen Mietvertrag grundsätzlich anwendbar ist. Hinzu kommt, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung in aller Regel im Sinne eines Fernabsatzgeschäfts zustande kommt. Nach dem reinen Gesetzeswortlaut müsste der Vermieter also den Mieter über ein diesem zustehendes Widerrufsrecht belehren. Fraglich ist aber, ob die Regelungen des Verbraucherwiderrufs hier tatsächlich anwendbar sind.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH entscheidet, dass ein Widerrufsrecht des Mieters von Wohnraum bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Mieterhöhung nicht gegeben ist. Mit dem in § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB vorgesehenen Widerrufsrecht soll Fehlentscheidungen des Verbrauchers aufgrund zeitlichen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Verbrauchers begegnet werden. Dem tragen nach Auffassung des BGH aber bereits die bestehenden Schutzbestimmungen des Wohnraummietrechts hinreichend Rechnung.

Da der Vermieter gem. § 558a BGB sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen hat und dem Mieter gem. § 558b BGB eine zweimonatige Überlegungsfrist zusteht, kann der Mieter seine Entscheidung ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden.

RÜDIGER FRITSCH
www.krall-kalkum.de

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

Die Mieterhöhung nach Modernisierung

Anforderungen beim Zusammenfallen von Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB ist der Vermieter berechtigt, die jährlichen Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt hat. Sind bei Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen fällig, dann gehören die Kosten, die für Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht zu den aufgewendeten Kosten der Modernisierungsmaßnahmen und müssen von den Gesamtkosten in Abzug gebracht werden, § 559 Abs. 2 BGB. Hat der Vermieter beispielsweise die aus der Zeit der Errichtung des Wohnhauses stammenden Altbaukastendoppelfenster gegen neue Isolierglasfenster ausgetauscht und waren zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen an den Altbaukastendoppelfenstern erforderlich, so müssen die fiktiven Kosten für die tischlermäßige und malermäßige Instandsetzung der Altbaukastendoppelfenster von den Kosten des Fensteraustausches in Abzug gebracht werden.

Der Fall

Der Vermieter ließ die beiden alten Heizkessel gegen eine neue Heizungsanlage mit Brennwerttechnik austauschen, was dazu führte, dass mit dieser Maßnahme bis zu 23 Prozent an Endenergie eingespart werden kann. Der Mieter trug in dem Prozess vor, der alte Heizkessel sei sehr alt und störanfällig gewesen und sowohl zu Beginn als auch während der Heizperiode immer wieder ausgefallen. Der Vermieter behauptete hingegen, der alte Heizkessel sei zum Zeitpunkt des Austauschs funktionsfähig gewesen. Der Vermieter erhöhte nach Beendigung der baulichen Maßnahmen zum Einbau der neuen Heizungsanlage die Miete nach § § 555 b Nummer 1,

Foto: © hanohiki / shutterstock.com

559 Abs. 1 BGB und verlangte vom Mieter die Zahlung der erhöhten Miete. Der Mieter zahlte zunächst die nach § 559 BGB erhöhte Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung und verlangte anschließend die Rückzahlung des Modernisierungszuschlags.

Das Urteil

Das LG Berlin (Beschlüsse vom 9. Oktober 2017 und dem 18. Dezember 2017 – 64 S 73/17) gab der Klage des Mieters statt. Zwar handele es sich um eine Modernisierungsmaßnahme. Allerdings ist die Vermieterin dem Vortrag des Mieters, der alte Heizkessel sei sehr alt und störanfällig gewesen und sowohl zu Beginn als auch während der Heizperiode immer wieder ausgefallen, weder erstinstanzlich noch in der Berufung hinreichend entgegengetreten. Damit habe die Vermieterin unzureichend ausgeschlossen, dass es sich bei dem Austausch der Heizungsanlage nicht auch um eine fällige Instandsetzungsmaßnahme gehandelt hat, die entsprechend von der Modernisierung abzugrenzen wäre, § 559 Abs. 2 BGB. Nicht ausreichend sei die Behauptung der Vermieterin, der alte Heizkessel sei zum Zeitpunkt des Austauschs funktionsfähig gewesen. Für die Fälligkeit der Instandsetzung komme es jedenfalls bei einer Anlage der Haustechnik nicht auf eine punktuelle Funktionsfähigkeit an, sondern perspektivisch auf deren gesichertes Funktionieren. Es hätte vor dem Hintergrund der dargelegten Störanfälligkeit daher im Einzelnen von der Vermieterin dargelegt werden müssen, welche Erwägungen zum Austausch des Heizkessels (nur) zwei Jahre vor dessen Betriebsende nach § 10 EnEV und inmitten der Heizperiode geführt haben, insbesondere wie sich sein Zustand darstellte und welche Prognose es für weitere Störungen gab (LG Berlin a.a.O.).

Bedeutung und Ausblick

Die Entscheidung zeigt auf, welche Risiken bei einer nur unzureichenden Mieterhöhungserklärung nach § 559 BGB bestehen. In dem vorliegenden Fall bestand zu vermuten, dass zum Zeitpunkt des Austausches der Heizungsanlage erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen fällig waren. Denn es handelte sich um eine sehr alte Heizungsanlage, die in regelmäßigen Abständen vollständig ausgefallen ist, ohne dass es längere Zeiträume ohne Ausfälle gab. Die Vermieterin hätte demnach ermitteln müssen, welche Maßnahmen an der alten Heizungsanlage erforderlich sind, damit die alte Heizungsanlage zukünftig störungsfrei arbeitet. Die darauf entfallenden Kosten hätten dann von den Gesamtkosten des Austausches der Heizungsanlage in Abzug gebracht werden müssen.

Bei der Darlegung des auf die Instandsetzungsmaßnahmen entfallenden Kostenanteils in der Erhöhungserklärung nach § 559 Abs. 1 BGB sind hingegen keine überzogenen Anforderungen zu stellen. Insbesondere bedarf es keiner umfassenden Vergleichsberechnung zu den hypothetischen Kosten einer Instandsetzung. Vielmehr ist es erforderlich, aber auch ausreichend, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen (BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014, VIII. ZR 88/13). Bestreitet der Mieter konkret den vom Vermieter angegebenen Kostenanteil für fällige Instandsetzungsmaßnahmen, so ist der Vermieter gehalten, die Maßnahmen für die fälligen Instandsetzungsarbeiten und die hierauf entfallenden Kosten nachvollziehbar darzustellen. Insofern empfiehlt es sich, den Zustand des betreffenden Bauteils vor Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen zu dokumentieren und ein Angebot für die fälligen Instandsetzungsmaßnahmen einzuholen.

KARSTEN SCHÖNECK
www.brunner-law.de

16

Bauabnahme und Mängelansprüche

Normen und Richtlinien

Mit der Abnahme beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche der WEG und die Vergütung des Bauunternehmers wird fällig. Der Verwalter hat daher ein besonderes Augenmerk auf die Abnahme zu legen und bei größeren Baumaßnahmen die Inanspruchnahme eines Sachverständigen und eine rechtliche Beratung in Betracht zu ziehen.

Vor der Abnahme sollte das Werk in jedem Fall auf mögliche Baumängel, je nach den Umständen durch einen Sachverständigen, überprüft werden. Liegen wesentliche Mängel vor oder ist das Werk noch nicht im Wesentlichen fertig gestellt, kann die Abnahme verweigert werden und zwar so lange, bis die Mängel behoben sind, bzw. die Restleistungen ausgeführt wurden. Nach neuem Recht muss die WEG auf Verlangen des Unternehmers bei verweigerter Abnahme an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung mitwirken. Der Verwalter sollte festgestellte Mängel im Abnahmeprotokoll vermerken und die Abnahme dann unter dem Vorbehalt der Beseitigung dieser Mängel erklären. Anderenfalls könnte die WEG später wegen dieser Mängel keine Ansprüche mehr geltend machen.

Abnahme durch Ingebrauchnahme

Die Abnahmewirkungen können auch ohne ausdrückliche Erklärung, z.B. durch Ingebrauchnahme des Werks ohne Beanstandungen eintreten.

Foto: © Mikadun / shutterstock.com

Wurde keine förmliche Abnahme vereinbart, kann der Unternehmer eine Abnahme dadurch herbeiführen, dass er der WEG eine Frist zur Abnahme setzt und diese Frist erfolglos verstreicht (fiktive Abnahme). Die WEG kann diese Folge nach neuem Recht nur verhindern, wenn sie innerhalb der Frist die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert.

Schriftliche Aufforderung zur Mangelbeseitigung

Wird die Abnahme nicht unter Angabe eines Mangels verweigert, gilt das Werk als abgenommen. Liegen keine wesentlichen Mängel vor, ist die WEG zur Abnahme verpflichtet. Zeigt sich innerhalb der Verjährungsfrist ein Mangel, muss der Unternehmer binnen angemessener Frist zur Mangelbeseitigung aufgefordert werden. Die Aufforderung sollte der Verwalter dem Unternehmer schriftlich, also per Brief zukommen lassen, da die WEG in einem möglichen Rechtsstreit die Beweislast für den Zugang der Mangelrüge trägt.

Dokumentation von Mangel- und Mangelbeseitigung

Beseitigt der Unternehmer den Mangel, sollte die WEG die Arbeiten (ggf. durch einen Sachverständigen) überprüfen. Hat der Unternehmer den Mangel nach Fristablauf nicht beseitigt, darf der Mangel durch ein anderes Unternehmen beseitigt werden und die Kosten hierfür sind von dem Unternehmer zu ersetzen. Bevor der Mangel beseitigt wird, sollte dieser dokumentiert werden, denn anderenfalls könnte die WEG den Mangel in einem Rechtsstreit nicht mehr beweisen. Wenn der Unternehmer den Mangel nicht beseitigt, ist eine Klage insbesondere zur Verjährungshemmung regelmäßig unumgänglich.

INGO KOLMS
www.wir-wanderer.de

Verwalter Praxis A-Z

P wie Protokollberichtigung

Wann muss der Verwalter sie durchführen?

Situation

Verwalter V verwaltet die WEG Springorumallee 20 mit 150 Wohnungen. Der Wohnungseigentümer Q ist mit dem letzten Protokoll der Eigentümerversammlung nicht einverstanden und fordert vom Verwalter eine umgehende Korrektur und erneute Versendung an alle Wohnungseigentümer. Im streitgegenständlichen Protokoll hatte der Verwalter unter „TOP 2: Bericht des Verwalters“ - versehentlich - den Ablauf des Versicherungsschadens in der Wohnung des Wohnungseigentümers Q vergessen. Ist der Verwalter nun verpflichtet, das Protokoll zu korrigieren und erneut allen Wohnungseigentümern zuzustellen?

Rechtlicher Hintergrund

In der Praxis gibt es regelmäßig Fälle, in welchen die Wohnungseigentümer mit den Protokollen oder einzelnen Formulierungen nicht einverstanden sind. Im vorliegenden Fall wurde aber gar kein Beschluss gefasst, sondern es erfolgte lediglich eine Berichterstattung.

Nach einhelliger Ansicht in der Rechtsprechung und Literatur hat ein Wohnungseigentümer nur dann einen Anspruch oder Rechtsschutzbedürfnis auf Protokollberichtigung, wenn sich die Rechtsposition dieses Wohnungseigentümers durch die begehrte Änderung verbessert oder zumindest rechtlich erheblich verändern würde. Dies kann jedenfalls dann gegeben sein, wenn die fehlerhafte Wiedergabe Auswirkungen auf einen Beschluss bzw. ein Beschlussergebnis hat. Denn das Protokoll ist nicht

Foto: © SFIO CRACHO / shutterstock.com

über den Verlauf der Sitzung, sondern über die Beschlussfassung zu erstellen (Ergebnisprotokoll; Ausnahme bei Kreditaufnahme durch die WEG - siehe BGH, Urteil vom 25.9.2015, V ZR 244/14; ZMR 2016, 49). Auch eine Verletzung der Persönlichkeitsrechte oder ein Verstoß gegen ordnungsmäßige Verwaltung können den Anspruch auf Berichtigung erhärten.

Lösung

Im vorliegenden Fall sollte kein Anspruch auf eine Protokollberichtigung bestehen, denn ein konkreter Beschluss ist gerade nicht gefasst worden. Es handelt sich lediglich um eine Berichterstattung, welche weder eine Beschlussverkündung voraussetzt, noch ein Eintrag in die Beschluss-Sammlung gemäß § 24 Abs. 7 WEG fordert.

Weitere Hinweise zum Protokoll

- In § 24 Abs. 6 WEG wird das Protokoll auch Niederschrift genannt. In der Praxis hat sich unter den Verwaltern überwiegend der Begriff „Protokoll“ durchgesetzt.

- Darüber hinaus ergibt sich aus den gesetzlichen Vorschriften des WEG keine **zwingende Verpflichtung zur Übersendung von Protokollen** an die Wohnungseigentümer. Dort heißt es lediglich: „Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.“ In der Regel wird sich der Anspruch aus dem abgeschlossenen Verwaltervertrag ergeben.

MASSIMO FÜLLBECK
mfuellbeck@hotmail.com

> (...) Inhaltlich steht dem Protokollverfasser ein erheblicher Ermessensspielraum jedenfalls dann zu, wenn zu einem TOP lediglich Erörterungen der Wohnungseigentümergemeinschaft stattgefunden haben, eine Beschlussfassung, an die rechtliche Folgen anknüpfen, aber unterblieben ist.
>
> LG Dessau-Roßlau, Beschl. v. 8.9. 2011 – 1 T 208/11; NZM 2012, 467

> Das Rechtsschutzinteresse an der gerichtlichen Geltendmachung eines Protokollberichtigungsanspruchs ist nur gegeben, wenn sich die Rechtsposition durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich ändern würde. (...)
>
> LG Dresden, Endurteil v. 22.5.2013 – 2 S 311/12; IMR 2013, 351

> Ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Protokollberichtigung besteht jedenfalls dann nicht, wenn sich durch die begehrte Änderung die Rechtsposition des Klägers nicht rechtlich erheblich verbessern würde. Dies ist bei Mitteilungen über den Verlauf der Sitzung in der Regel nicht der Fall.
>
> LG Frankfurt a.M., Beschl. v. 12.10.2017 – 2-13 S 107/17; ZMR 2018, 354

Arztbesuch während der Arbeitszeit

Dürfen Mitarbeiter während der Arbeit zum Arzt?

Der Arztbesuch in der Arbeitszeit ist Arbeitgebern ein Dorn im Auge. Wann haben Arbeitnehmer Anspruch auf Freistellung, was gilt bei Gleitzeit, was bei Vorsorgeuntersuchungen? Das regelt das Arbeitsrecht.

Zählt der Arztbesuch zur Arbeitszeit?

Einen grundsätzlichen Anspruch auf bezahlte Freistellung haben Arbeitnehmer nicht, wenn sie während der Arbeitszeit zum Arzt gehen. Vielmehr gilt der Freistellungsanspruch nur in bestimmten Fällen, die im Folgenden erläutert werden. „Der Arbeitgeber muss allerdings beim Thema Arztbesuche in der Arbeitszeit ganz schön viele Kröten schlucken“, sagt Alexander Birkhahn, Fachanwalt für Arbeitsrecht in der Kanzlei Dornbach.

Welches Gesetz regelt den Arztbesuch in der Arbeitszeit?

Das Bürgerliche Gesetzbuch, genauer gesagt: Paragraf 616 BGB. In dem Paragrafen „Vorübergehende Verhinderung“, der auch das Recht auf bezahlten Sonderurlaub regelt, heißt es allerdings nur sehr allgemein: „Der zur Dienstleistung Verpflichtete wird des Anspruchs auf die Vergütung nicht dadurch verlustig, dass er für eine verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit durch einen in seiner Person liegenden Grund ohne sein Verschulden an der Dienstleistung verhindert wird.“

Übrigens: Folgt auf den Arztbesuch eine Krankschreibung, greift Paragraf 3 des Entgeltfortzahlungsgesetzes, demzufolge der Arbeitnehmer Anspruch auf Lohnfortzahlung im Krankheitsfall hat.

In welchen Fällen hat der Arbeitnehmer Anspruch auf bezahlte Freistellung?

„Vergütung für die aus Anlass eines Arztbesuches ausgefallene Arbeitszeit kann der Arbeitnehmer nur verlangen, wenn der Arztbesuch notwendig war“, urteilte das Bundesarbeitsgericht 1984 (Az.: 5 AZR 92/82). Was aber heißt notwendig genau? Zunächst einmal geht es um eine medizinische Notwendigkeit, erklärt Birkhahn: Heftige Zahnschmerzen, eine fiebrige Erkältung oder ein kleinerer Unfall – es kann viele Gründe geben, warum Arbeitnehmer sofort zum Arzt müssen. In solchen Fällen muss der Arbeitgeber seine Mitarbeiter bezahlt freistellen. Auch sind einige Untersuchungen an bestimmte Uhrzeiten geknüpft, etwa die Blutabnahme: Sie findet morgens statt,

Foto: © Olena Yakobchuk / shutterstock.com

weil der Patient nüchtern sein muss. Auch in diesen Fällen muss der Arbeitgeber die Abwesenheit seines Mitarbeiters hinnehmen.
Anders sieht es aus, wenn eine sofortige Behandlung nicht nötig ist: Will der Arbeitnehmer wegen einer herausgefallenen Plombe zum Arzt oder weil er seit ein paar Tagen einen juckenden Ausschlag hat, muss er zunächst versuchen, den Arztbesuch in seine Freizeit zu legen. Das Bundesarbeitsgericht beschied, ein Arbeitnehmer könne etwa zur Berufstätigensprechstunde gehen oder den Arzt um einen anderen Termin bitten.

Und wenn er keinen Arzttermin außerhalb der Arbeitszeit bekommt?

Dann muss der Arbeitgeber den Arbeitnehmer bezahlt freistellen, wie das Bundesarbeitsgericht im selben Urteil erklärte: „Notwendig aus der Sicht des Arbeitnehmers ist ein Arztbesuch auch schon dann, wenn der Arzt ihn zu einem bestimmten Termin einbestellt und der Arzt den terminlichen Wünschen des Arbeitnehmers auf Verlegung der Untersuchung oder Behandlung nicht nachkommen kann oder will." (Az.: 5 AZR 92/82).

Doch was, wenn der Arzt zwar Sprechstunden außerhalb der Arbeitszeit anbietet, der nächste freie Arzttermin aber erst übermorgen wäre, nächste Woche oder in zwei Monaten? Eine pauschale Antwort auf diese Frage gibt es nicht, sagt Birkhahn: „Was noch zumutbar ist und was nicht, entscheidet im Zweifel das Arbeitsgericht."

Muss der Arbeitnehmer einen Arzttermin am Rand der Arbeitszeiten wählen?

„Wenn es irgendwie möglich ist, muss er das tun", sagt Alexander Birkhahn. „Sonst verletzt er die so genannte Leistungstreuepflicht: Der Arbeitnehmer muss versuchen, den Schaden – in diesem Fall den Arbeitsausfall – für den Arbeitgeber möglichst gering zu halten." Jedoch sind solche sehr frühen oder späten Arzttermine bei vielen Berufstätigen begehrt und entsprechend weit im Voraus ausgebucht. Und eine wochenlange Wartezeit ist – siehe oben – dem Arbeitnehmer in der Regel nicht zumutbar.

Kann der Arbeitgeber von seinem Mitarbeiter fordern, dass dieser einen anderen Arzt um einen besseren Termin bittet?

„Ich hab' morgen früh um 11 einen Arzttermin", sagt Mitarbeiter Meier zum Chef. „Ging nicht anders; sonst war nix mehr frei." – „Nix da, Meier", sagt der Chef. „Du kannst schließlich auch zu 'nem anderen Arzt gehen. Hier im Nachbarhaus ist einer, der hat auch kurzfristig immer Zeit. Der ist auch viel näher dran am Büro, da kannste in der Mittagspause schnell rüberlaufen."

Darf der Arbeitgeber das? Nein, darf er nicht – auch diese Frage hat das Bundesarbeitsgericht 1984 geklärt. Jeder Arbeitnehmer dürfe den Arzt seines Vertrauens aufsuchen, heißt es in dem Urteil zum Thema Arztbesuche in der Arbeitszeit. „Die Wahl des Arztes hat Vorrang vor der im Übrigen gebotenen Rücksichtnahme auf die Interessen des Arbeitgebers." (Az.: 5 AZR 455/81).

Das gilt auch dann, wenn die Sprechzeiten des gewählten Arztes mit der Arbeitszeit kollidieren, wie Birkhahn betont: „Will der Arbeitnehmer zu einem Arzt gehen, der immer nur vormittags Sprechstunde hat, dann darf er während der Arbeitszeit da hingehen."

Welche Regelung gilt bei Vorsorgeuntersuchungen?

Auch das Hautkrebs-Screening, die Mammographie oder der Routine-Check beim Zahnarzt sind keine medizinisch notwendigen Behandlungen, die an einen ganz bestimmten Tag geknüpft sind. Folglich gilt für Vorsorgeuntersuchungen dasselbe wie bei nicht akuten Erkrankungen: Der Arbeitgeber kann verlangen, dass der Arbeitnehmer Arzttermine außerhalb der Arbeitszeit wahrnimmt. Längere Wartezeiten sind hier zumutbar – oder sogar, dass der Arbeitnehmer für den Arztbesuch Urlaub nimmt, wie Birkhahn erklärt.

QUELLE:
www.impulse.de

22

Papierprotokolle waren gestern

facilioo bietet digitale Version an

Das BVI-Fördermitglied facilioo begleitet seine Kunden bereits seit Jahren aktiv bei der digitalen Transformation. Als Teil der fundis-Gruppe mit Geschäftsfeldern entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette entwickelt facilioo praxisnahe Lösungen, die im eigenen Gebrauch fortwährend getestet, optimiert und weiterentwickelt werden.

Gerade Instandhaltungs- und Instandsetzungsprozesse in der Immobilienwirtschaft verursachen aufgrund der technischen Komplexität und der Vielzahl der Beteiligten einen hohen Aufwand. Mit facilioo steht eine digitale Plattform zur Verfügung, auf der alle Teilnehmer koordiniert werden und transparent zusammenarbeiten können: mit praxiserprobten Funktionen zur Organisation, Steuerung, Kommunikation und Dokumentation. Facilioo-Systeme lassen sich per Schnittstelle unkompliziert an gängige Hausverwalter-Softwares und verschiedene Lösungen in der Kundenkommunikation andocken. So ist beispielsweise eine vollständig digitale Aufnahme und Weiterverarbeitung eines Wasserschadens vom Bewohner über den Verwalter, den Versicherungsmakler, die Gewerke bis hin zum Versicherer schon heute technisch ausgereift realisierbar.

Direkte Verbindung zum Vorgangsmanagement

Zum neuen Jahr stellt facilioo die neue „Protokoll-App" - interaktive, digitale Protokolle für Tablet und Smartphone - bereit, die direkt mit dem Vorgangsmanagement von facilioo verknüpft sind. So lassen sich Wohnungsübergaben, Objektbegehungen oder Wartungsprotokolle im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nicht nur digital dokumentieren - entstehende einmalige und wiederkehrende Aufgaben bzw. Abläufe können direkt mit allen Funktionalitäten des Moduls „Basis" weiterbearbeitet werden.

Nachhaltige Dokumentation

Die digitalen Protokolle ersparen nicht nur den Zeitaufwand vor Ort, sie sind nachhaltiger und ermöglichen eine bessere Dokumentation, indem sich z.B. Fotos direkt aus der App erstellen und hinterlegen lassen. Das Abnahmeprotokoll kann komplett auf die eigenen Anforderungen angepasst und als Vorlage abgespeichert werden. Die neue App kann nicht nur von facilioo-Bestandskunden, sondern auch ganz individuell ohne Benutzerkonto verwendet werden. Bereits registrierte Kunden genießen jedoch zahlreiche Vorteile, so können unter anderem Adressen direkt aus der Datenbank gezogen werden. Zusätzlich lassen sich fertige Abnahmeprotokolle direkt im Benutzerkonto ablegen und als PDF versenden. Seit Ende 2018 steht die neue Protokoll-App allen iOS- und Androidnutzern zur Verfügung.

SARAH KUHN
www.facilioo.de

Chapps Building Inspector

Die Inspektions-App für Ihre Liegenschaften

Die Building Inspector App des BVI-Fördermitglieds Chapps ist ein unverzichtbares Tool für die Inspektion und Verwaltung von Gebäuden und ergänzt optimal jede Immobilienmanagement-Software.

Die App „Building Inspector“ konzentriert sich auf die Überwachung des Zustands von Gebäuden. Sie stellt sicher, dass Immobilienverwalter nichts übersehen und zuverlässige und genaue Informationen schnell und rechtzeitig erfassen. Mit dem Building Inspector kann jede Gebäudeinspektion effizient durchgeführt werden. Der Immobilienverwalter erlangt somit viel mehr Kontrolle über das Objekt und kann Instandhaltung besser organisieren, genaue Daten erfassen und zuverlässige Berichte erstellen.
Die App ist erhältlich für Smartphones und Tablets mit iOS- und Android-Betriebssystemen und kann für eine Testzeit von 14 Tagen kostenlos heruntergeladen werden.

DIETRICH BRUCKMANN
www.chapps.com

MieterOrdner24.de - individuelle Ordner und Registersysteme auf Knopfdruck

Neuer Partner für Wohnunternehmen

Seit rund einem Jahr bietet das Unternehmen MieterOrdner24.de aus Bonn Ordner, Register, Orgamappen und weitere Drucksachen für Immobilienverwalter, Wohnbaugesellschaften oder Mietervereine an. Der Hersteller bietet seinen Kunden mit viel Fachkompetenz Unterstützung bei der Gestaltung und Umsetzung von Ordnungssystemen an. „Wir können jedes erdenkliche Druckprodukt realisieren, das sich Vermieter wünschen können; dabei sind Verwaltungsregister bis zu 145 Teilen keine Seltenheit“, sagt Norbert Theisen, Verkaufsleiter von MieterOrdner24.de. Schwerpunkt sei dabei die Herstellung von personalisierten Ordnern und Registern großer Vermietergesellschaften. Ein Alleinstellungsmerkmal ist der „Online-Shop“, mit dem Produkte auf der entsprechenden Webseite konfiguriert und bestellt werden können.

Wohnungsbauunternehmen oder Siedlungsgesellschaften sind diese Ablagesysteme durchaus bekannt; Mieterordner mit entsprechenden Registern werden dem Mieter häufig bei Einzug übergeben, um alle Unterlagen - Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung, Energiekosten, Hausordnung, Versicherungen, Schriftverkehr bis hin zu Merkblättern - abzuheften. Der Vorteil dieser professionellen Herangehensweise liegt einerseits in der zentralen Sammlung der Dokumente beim Mieter, was für eine reibungslosere Kommunikation sorgt. Darüber hinaus haben personalisierte Ordner auch einen hohen Wiedererkennungswert und begleiten den Mieter jahrelang als Werbeträger. „Wir können mit unseren Partnern zudem eine gute Preisspanne bieten, die mit herkömmlichen Ordnern problemlos mithalten kann – dabei sind unsere Ordner allerdings genau auf die Bedürfnisse des Kunden zugeschnitten“, erklärt Herr Theisen.

NORBERT THEISEN
www.mieterordner24.de

Energieversorger insolvent? Was Sie jetzt wissen müssen

Der Fall DEG: Warum billig am Ende teuer werden kann

Einige Immobilienverwalter dürften nach ihrer Rückkehr aus dem Weihnachtsurlaub unschöne Post vorgefunden haben:

Kurz vor den Feiertagen hat die Deutsche Energie GmbH (DEG) die Belieferung ihrer Kunden mit Strom und Erdgas eingestellt. Liegenschaften, für die Lieferverträge mit der DEG bestanden, fielen damit automatisch in die Ersatzversorgung des örtlichen Grundversorgers – so sieht es der Gesetzgeber vor, damit keiner im Kalten oder im Dunklen sitzt, wenn ein Lieferant ausfällt.

Da die Ersatzversorgungstarife bekanntlich teuer sind, macht sich schnelles Handeln bezahlt: Um Mehrkosten bei Erdgas und Strom zu begrenzen, gilt es in einem solchen Fall, sich möglichst umgehend marktgerechte Konditionen bei einem anderen Versorger zu sichern. Innerhalb von sechs Wochen kommen Kunden ohne Leistungsmessung sogar rückwirkend wieder aus der Ersatzversorgung heraus.

Strom- und Gaspreise auf hohem Niveau

Während sich die Verwalter mit den Folgen der DEG-Insolvenz beschäftigen, kommt die Entwicklung für Branchenkenner indes nicht völlig überraschend. Die Börsenpreise für Erdgas und Strom haben im

Foto: © gopixa / shutterstock.com

Verlauf des Jahres 2018 enorm angezogen: So handelte Gas in der Spitze im September 59 Prozent über dem niedrigsten Jahreswert vom Februar, bei Strom lag der Höchstpreis im September sogar um 72 Prozent über dem niedrigsten Wert vom Februar.

Spekulativer Preiskampf oft zum Nachteil der Kunden

Energieversorger, die jeden Preiskampf mitmachen und sich nicht gleichzeitig ausreichend und nachhaltig gegen die Marktrisiken absichern, betreiben Spekulation. Wenn die Preise an den Energiebörsen wie 2018 zu regelrechten Höhenflügen abheben, kann das schnell die Existenz gefährden. Denn die Versorger sind an langfristige Fixpreisvereinbarungen mit ihren Kunden gebunden und können die Preise während der Vertragsdauer nicht einfach anpassen. Wer die Abnahmemengen seiner Kunden nicht im Vorfeld über Termingeschäfte eingedeckt und Risiken nicht eingepreist hat, die beispielsweise durch witterungsbedingte Schwankungen bei den Abnahmemengen entstehen, muss in der Folge zu deutlich höheren Preisen einkaufen und kann dies nicht weitergeben. Die wirtschaftliche Stabilität des Energieversorgers ist irgendwann nicht mehr gegeben – und für den Energiekunden kann es am Ende trotz Fixpreisvereinbarung deutlich teurer werden. Weil er durch die Insolvenz des Anbieters in die Ersatzversorgung fällt. Aber vor allem auch deshalb, weil die Chance, die ein günstigeres Marktniveau in der Vergangenheit bot, möglicherweise verspielt ist und er sich bei einem deutlich höheren Marktpreisniveau vorzeitig einen neuen Versorger suchen muss. Das sollte das aktuelle Fallbeispiel lehren.

MONTANA hilft beim Wechsel

Unter **089 64165214** oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

steht Verwaltern, die von der Insolvenz der DEG betroffen sind, ein persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung. Wir beraten Sie gerne und erstellen Ihnen unmittelbar ein Angebot für Ihren Energiebedarf. Wir kümmern uns darum, dass Sie schnellstmöglich – soweit im Rahmen der gesetzlichen Fristen möglich auch rückwirkend – aus dem Ersatzversorgungstarif in einen der günstigen Tarife für die Wohnungswirtschaft von MONTANA wechseln können.

LINDA MADIR
madir@montana-energie.de

26

Bei Mieterwechsel richtig abrechnen

Heizkosten im Wohneigentum

Zieht ein Mieter aus, muss der Vermieter oder Verwalter den Wärme- und Wasserverbrauch rechtlich sicher erfassen und zuordnen. Brunata Minol fasst die wichtigsten Regeln zusammen.

Pro Jahr zieht etwa jeder zehnte Deutsche um. Deshalb kommt es recht häufig vor, dass eine Wohnung neue Mieter oder Eigentümer bekommt. Bei einem solchen Nutzerwechsel haben Vermieter oder Verwalter die Aufgabe, die Heiz- und Wasserkosten zwischen den Vor- und Nachnutzern aufzuteilen. Nur sehr selten fällt der Wechsel auf die sowieso fällige Jahresablesung des Hauses. Somit stellen sich folgende Fragen:

Wo ist die Abrechnung beim Nutzerwechsel geregelt?

Es gilt § 9b der Heizkostenverordnung (HKVO) in der Fassung vom 1. Januar 2009.

Wie werden die Verbrauchskosten verteilt?

„Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume vorzunehmen“, heißt es in § 9b HKVO. Eine Zwischenablesung ist also prinzipiell erst mal Pflicht. Bei Heizkörpern werden die Heizkostenverteiler und bei Fußbodenheizungen die Wärmezähler in der Wohnung abgelesen, dazu die Warm- und Kaltwasserzähler zum Beispiel in Küche und Bad. Folgende Ausnahmen gibt es: wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist oder wenn sie zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels aus technischen Gründen zu ungenau ist – was zum Beispiel bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern der Fall wäre –, oder wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde. In diesen Fällen werden die gleichen Verfahren der Verbrauchstrennung auf Vor- und Nachmieter gewählt wie bei den Grundkosten.

Wie werden die Wärme-Grundkosten verteilt?

Nicht alle Kosten in der Heizkostenabrechnung werden nach Verbrauch verteilt. 30 bis 50 Prozent sind verbrauchsunabhängige Grundkosten, je nachdem, welcher Verteilerschlüssel für die Abrechnung gilt. Die Grundkosten für Wärme können nach Gradtagzahlen oder zeitanteilig, also 1/12 der Kosten pro Monat, aufgeteilt werden. In der Praxis werden fast immer Gradtagzahlen verwendet. Sie sind das Maß für den Wärmeverbrauch in der Heizperiode. Dabei wird jedem Tag ein bestimmter Promilleanteil am gesamten Heizbedarf eines Jahres zugeordnet.

Wie werden die Warmwasser-Grundkosten verteilt?

Grundkosten für Warmwasser werden zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer verrechnet. Denn im Unterschied zu den Wärmekosten hängt der Warmwasserverbrauch nicht von den Außentemperaturen und der Jahreszeit ab, sondern verteilt sich recht gleichmäßig über das ganze Jahr.

Wer ist für die Zwischenablesung zuständig?

Zuständig ist der Gebäudeeigentümer – eine Selbstablesung durch den Nutzer ist vom Verordnungsgeber somit nicht vorgesehen. Eigentümer oder deren Beauftragte können bei Nutzerwechseln die Zwischenablesungen selbst vornehmen oder den Abrechnungsdienstleister damit beauftragen. Moderne elektronische Heizkostenverteiler sind ebenso wie Wärme- und Wasserzähler mit digitalen Anzeigen auch von Laien einfach ablesbar, sodass kein Dienstleister extra anreisen muss, das spart zudem Kosten. Messdienstleister wie Brunata Minol bieten Eigentümer und Verwalter an, die abgelesenen Werte über ein Online-Portal in die Abrechnung zu übermitteln. Das ist am einfachsten und vermeidet Fehler, weil die Werte dabei automatisch auf Plausibilität überprüft werden.

Wer zahlt die Zwischenablesung?

Wird ein Messdienstleister mit der Zwischenablesung beauftragt, kann der Vermieter diese Kosten nicht grundsätzlich auf die vom Auszug betroffenen Mietparteien umlegen. Laut einem BGH-Urteil handelt es sich um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind (BGH, Urt. v. 14.11.2007, AZ: VIII ZR 19/07), außer wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde.

Warum sind Verdunstungs-Heizkostenverteiler ein Sonderfall?

Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, sind rechtlich zugelassen, sofern diese nach 1981 eingebaut wurden. Technisch gesehen ist das System aber veraltet. Weil Verdunstungsgeräte kein Klartext-Display haben, sind sie in der Regel nur für Fachleute ablesbar. Es würden also Kosten anfallen, weil der Messdienstleister extra zur Zwischenablesung anreisen muss. Aus fachlicher Sicht ist eine Zwischenablesung bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern aber selten sinnvoll. Der Grund ist die sogenannte Kaltverdunstung, also der Teil der Flüssigkeit, der in den Sommermonaten, wenn nicht geheizt wird, verdunstet. Um diese Kaltverdunstung übers Jahr auszugleichen, sind die Glasröhrchen über die Skala hinaus befüllt. Bei einer Zwischenablesung im Laufe der Abrechnungsperiode gerät dieses Prinzip durcheinander. In den meisten Fällen ist es deshalb zweckmäßig, auf eine Zwischenablesung der Verdunstungsgeräte zu verzichten und die Kosten nach Gradtagzahlen zu trennen. Das ist im Sinn der Heizkostenverordnung, für Mieter aber manchmal schwer nachvollziehbar. Das spricht für die Modernisierung der Messtechnik. Verdunstungsgeräte sollten durch elektronische Heizkostenverteiler ersetzt werden, bei denen eine Zwischenablesung für jeden problemlos möglich und fachlich sinnvoll ist. Das macht die Abrechnung transparenter und beugt Diskussionen vor.

Hat der Mieter ein Recht auf eine Zwischenabrechnung?

Manchmal wollen ausziehende Mieter nicht auf die Schlussrechnung warten und bestehen darauf, sofort eine Abrechnung für ihren Anteil zu bekommen. Eine solche Zwischenabrechnung wäre jedoch sehr aufwändig und teuer. Denn der Messdienstleister braucht für den Abrechnungszeitraum zum einen die Brennstoff- und Nebenkosten, zum anderen die Ablesewerte des gesamten Gebäudes und nicht nur der einzelnen Wohnung. Laut Heizkostenverordnung ist die Heizkostenabrechnung derzeit nur einmal jährlich vorgeschrieben. Der Eigentümer hat dafür maximal ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode Zeit. Mieter haben also kein Recht auf eine Zwischenabrechnung sofort nach Auszug aus der Wohnung.

Weitere Informationen

Zu Gradtagzahlen und deren Berechnung:
www.minol.de/gradtagzahlen-rechner

Zur korrekten Ablesung verschiedener Mess- und Erfassungsgeräte:
www.minol.de/ablesung

Zur aktuellen Heizkostenverordnung:
www.minol.de/heizkostenverordnung

FRANK PETERS
frank.peters@minol.com

28

Neue DIN für Wärme- und Kältetechnik

Normenreihe DIN EN 14511 überarbeitet

DIN veröffentlicht eine überarbeitete Fassung der Grundlagen-, Prüf- und Anforderungsnorm für Luftkonditionierer, Flüssigkeitskühlsätze, Wärmepumpen und Prozess-Kühler.

DIN hat eine überarbeitete Version der Normenreihe DIN EN 14511 „Luftkonditionierer, Flüssigkeitskühlsätze und Wärmepumpen für die Raumbeheizung und -kühlung und Prozess-Kühler mit elektrisch angetriebenen Verdichtern“ herausgegeben. Diese legt Begriffe, Prüfbedingungen, Prüfverfahren für und Anforderungen an die genannten Geräte neu fest. Sie wurde um Prozess-Kühler mit elektrisch angetriebenen Verdichtern erweitert und an den Stand der Technik angepasst und beinhaltet Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumklimageräten und Prozesskühlern. Die Normenreihe enthält ebenfalls die Anforderungen an die Kennzeichnung von Luftkonditionierern in Bezug auf den Energieverbrauch zur Erfüllung der Verordnungen der Europäischen Kommission.

Prozess-Kühler jetzt Teil der DIN EN 14511

Durch die Aufnahme von Prozess-Kühlern in den Anwendungsbereich können solche Geräte nun unter Normbedingungen geprüft und ein Leistungsvergleich vorgenommen werden. Zuvor hatte keine andere Europäische Norm ein geeignetes Verfahren beschrieben. Raumbeheizung und -kühlung sind für die Industrie und den privaten Gebrauch elementar, wo sie in der Regel unbemerkt und mit geringen Kosten wirken sollen. Umso wichtiger ist es, bei der Auslegung und Anschaffung geeigneter Lösungen das Thema Energieeffizienz zu berücksichtigen.

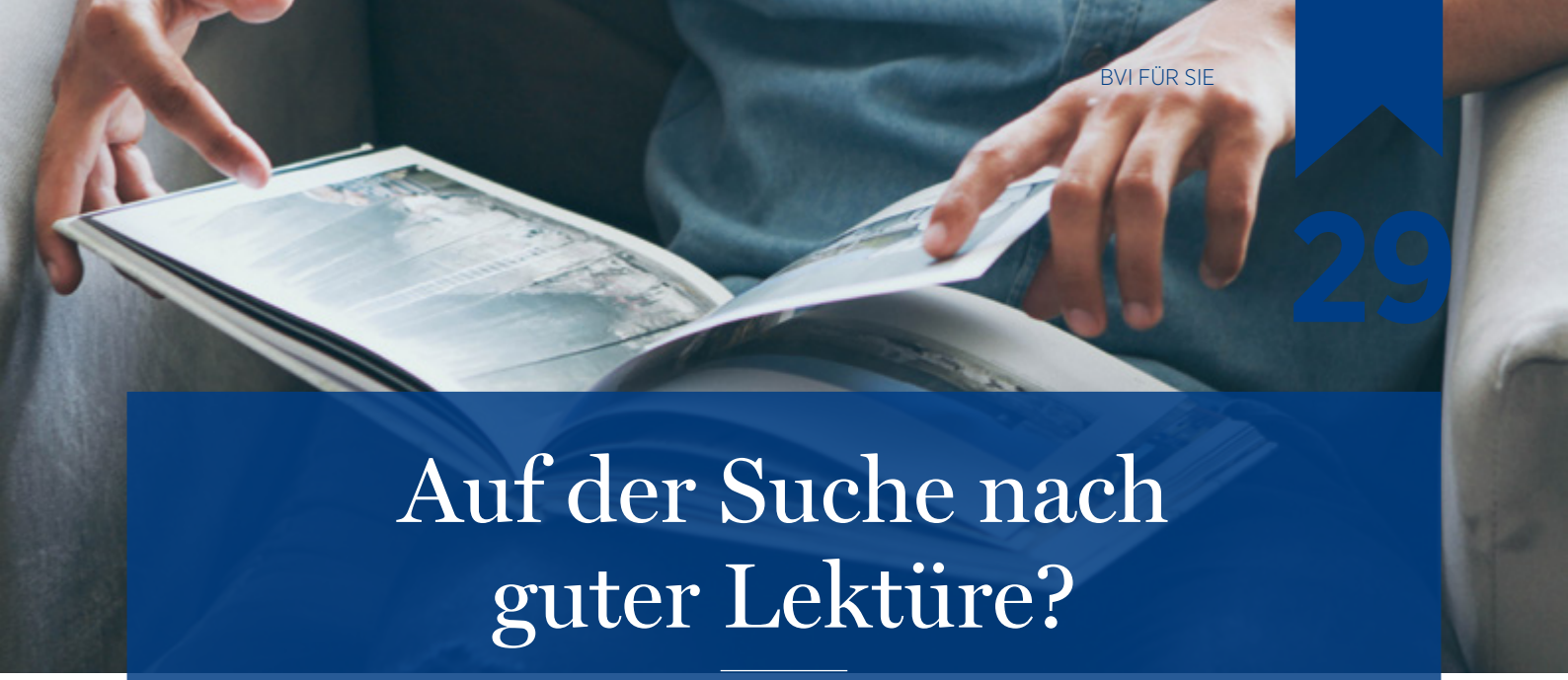
DIN EN 14511 ersetzt DIN EN 12055 und DIN EN 255

Der Aufstellungsort einer Wärmepumpe, eines Luftkonditionierers, eines Flüssigkeitskühlsatzes oder eines Prozess-Kühlers ist, genau wie der Anwendungsfall, sehr individuell. Diesem Umstand trägt die Norm Rechnung, indem sie Normnennbedingungen für unterschiedliche Temperaturen abbildet, unter denen die Geräte getestet werden können.

Von dem genormten Verfahren zur Feststellung der Leistungszahlen EER und COP sowie des Stromverbrauchs, der Leistung und der Leistungsaufnahme profitieren alle Beteiligten.

Die Normenreihe DIN EN 14511 ist etablierter Nachfolger der zurückgezogenen Reihen DIN EN 12055 und DIN EN 255, welche nicht mehr an den Stand der Technik sowie die Richtlinien angepasst wurden.

QUELLE:
DIN Deutsches Institut für Normung e.V.



Auf der Suche nach guter Lektüre?

Hier sind unsere Buchtipps

Meine Rechte als Wohnungseigentümer

Als Immobilieneigentümer kann man nicht Lösungen für jede Situation parat haben. Zudem ist man sich nicht immer über all seine Rechte insbesondere gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft im Klaren. Dieser Ratgeber steht Ihnen deshalb mit Rat und Tat zur Seite. Klar verständlich führt Sie Autor Oliver Elzer durch das Wohnungseigentumsrecht. Da sich dieses immerzu im Wandel befindet (z.B. im Bereich Sondereigentum, Elektromobilität, Barrierefreiheit usw.) und mit neuen Rechtsprechungen ergänzt wird, erscheint dieser Ratgeber nun in vierter aktualisierter Auflage.

Autoren: Oliver Elzer
ISBN 978-3-423-51223-7, 560 Seiten, 24,90 Euro
Bestellbar unter: www.dtv.de

Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft
Der „Murfeld“

In dem Nachschlagewerk und Lernbuch „Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft“ herausgegeben von Egon Murfeld ist das relevante Know-how in Sachen BWL für die Immobilienwirtschaft zu finden. Die Beiträge stammen von Lehrern und Dozenten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Die achte Neuauflage wurde im Bereich Mietrecht, Bauvertragsrecht, Steuerrecht sowie Fortbildungspflicht für Verwalter und Makler aktualisiert. Zudem werden aktuelle BGH-Urteile mit einbezogen.

Autoren: Egon Murfeld (Hrsg.)
ISBN 978-3-648-11207-6, 1398 Seiten, 59,95 Euro
Bestellbar unter: www.shop.haufe.de

Foto: © Jenna Jacobs / unsplash.com

30

Der BVI begrüßt im Verband aufs Herzlichste …

… seine neuen Profiverwaltungen:

Stockerl Immobilien und Hausverwlatung GmbH in 93051 Regensburg

Horst Otto Hausverwaltungs GmbH in 63538 Großkrotzenburg

Mönchguter Hausverwaltung Masuch in 18586 Ostseebad Baabe

Hausverwaltung Tina Treffler in 79271 Sankt Peter

Liegenschaftsverwaltung Ansgaritor GmbH in 28195 Bremen

Stockerl Immobilien GmbH in 93051 Regensburg

Hans Stockerl hat nun bereits 33 Jahre Erfahrungen als Bauträger und Verwalter. Die Stockerl Immobilien GmbH unterstützt sowohl die Altbau- und Denkmalsanierung als auch den Bau von Neubauimmobilien. Ihren Sitz hat das Unternehmen in Regensburg.

www.stockerl.de

Horst Otto Hausverwaltungs GmbH in 63538 Großkrotzenburg

Unter dem Motto „Mensch sein, Mensch bleiben“ ist das Familienunternehmen Hans Otto Hausverwaltungs-GmbH nun schon seit 35 Jahren in der Immobilienverwaltung erfolgreich tätig. Ansässig ist die Verwaltung in Großkrotzenburg.

www.hv-otto.de

Mönchguter Hausverwaltung Masuch in 18586 Ostseebad Baabe

Die Mönchguter Hausverwaltung Masuch bietet einen Vollservice für Immobilien auf der Insel Rügen an. Neben der allgemeinen Verwaltung sowie der technischen Leistung bietet die Rügener Verwaltung auch Unterstützung beim Verkauf und der Vermietung von Immobilien an.

www.mhm-ruegen.de

1. Beiratsseminar der Firma Ziegler & Ziegler Immobilien in München

Erstmals richtete das BVI-Verbandsunternehmen Ziegler & Ziegler Immobilien aus München ein Beiratsseminar aus.

„Ich hatte schon einige Zeit über eine solche Veranstaltung nachgedacht. Nun haben wir es endlich einmal gewagt und waren hochzufrieden“, schwärmte Armin Ziegler, Inhaber der Firma Ziegler & Ziegler Immobilien GmbH.

Von den Verkehrssicherungspflichten bis zur Hausordnung

Fast 100 Teilnehmer folgten der Einladung zur Veranstaltung, die ein spannendes Programm mit erfahrenen Fachreferenten bot. Das Themenspektrum reichte von den Verkehrssicherungspflichten der Wohnungseigentümergemeinschaften, vorgetragen von Hajo Oertel aus Bremen, über die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, humorvoll dargelegt von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch bis hin zum Spannungsfeld Hausordnung, das von BVI-Vorstandsmitglied Martin Metzger beleuchtet wurde.

Mit zehn Fragen zum Beiratsführerschein

Gestaunt haben die Anwesenden bei den Fragen zum „Beiratsführerschein“. Thorsten Woldenga stellte zehn Fragen, auf die der Verwaltungsbeirat die richtige Antwort wissen sollte. Die ein oder andere Antwort sorgte im Publikum für Erstaunen. „Am Ende der Veranstaltung wurde an die Beiräte ein symbolischer Beiratsführerschein überreicht. Der soll Motivation dafür sein, auch weiterhin unsere Beiratsseminare zu besuchen“, sagte Armin Ziegler. Denn nach dem Erfolg des Seminars, soll auch in 2019 eine solche Veranstaltung durchgeführt werden.

BVI e.V.

Teilnehmerstimmen:

„Das waren wirklich gute Vorträge. Die interessanten Themen wurden von den Referenten sehr verständlich rübergebracht. Eine direkte Hilfe für meine Beiratstätigkeit"

„Dass die Referenten so intensiv auf die Fragen aus dem Publikum eingegangen sind, hat mir gut gefallen.“

„Toll, dass die Firma Ziegler & Ziegler eine solche Veranstaltung auf die Beine gestellt hat. Ich bin beim nächsten Mal auf jeden Fall wieder dabei.“

Der „BEST“-Schutz

Die neue Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung der BEST GRUPPE bietet exklusive Sonderkonditionen für BVI-Mitglieder

Die richtige Versicherung bietet jedem Verwalter eine essenzielle Absicherung gegen finanzielle Risiken.

Seit dem 1. August 2018 ist der Nachweis einer ausreichenden Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für jeden Wohnimmobilienverwalter auch gesetzliche Pflicht. Grund genug für den BVI e.V. und die BEST GRUPPE eine auf Ihre Belange zugeschnittene Versicherungslösung zu entwickeln. Michael Commans, Mitglied der Geschäftsleitung bei der BEST GRUPPE, stellt im Interview mit dem BVI-Magazin BEST Protect vor.

BVI-Magazin:

Seit dem 1. August 2018 besteht mit der Einführung von Berufszugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter die gesetzliche Pflicht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachzuweisen. Warum ist diese Versicherung eigentlich so wichtig?

Michael Commans:

Für den Verwalter bringt der Versicherungsschutz mehrere Vorteile: Er enthaftet sich und sichert sich zudem vor Ansprüchen bei Schäden, die durch sein fehlerhaftes Verhalten oder das seiner Mitarbeiter entstanden sind. Auch für die Wohneigentümer bietet sie im Übrigen zusätzliche Sicherheit. Wir begrüßen diese Entwicklung sehr. Mit Hilfe der gesetzlichen Auflage erfährt der Berufsstand eine nicht unerhebliche Aufwertung. Sie trägt zur Professionalisierung der Verwalterbrache bei. Das ist sicherlich auch im Interesse des BVI.

Foto: © T.Dallas / shutterstock.com

BVI-Magazin:

Was ist das Besondere an der nun entwickelten Vermögensschadenhaftpflicht-versicherung der BEST GRUPPE?

Michael Commans:

Zunächst einmal sind die aktuell erforderlichen Gesetzesvorgaben erfüllt. Wie wir glauben, auch zu marktführenden Konditionen. Darüber hinaus sind mit BEST Protect diverse Nebentätigkeiten beitragsfrei eingeschlossen – z.B. als Makler, Gutachter, Sachverständiger, Baubetreuer oder Energiemanager. Und zwar mit einer zusätzlichen Versicherungssumme in Höhe von 500.000 Euro. Wenn wir von weiteren Inhalten sprechen, dann sind das z.B.:

- der Einschluss von Eigenschäden des Verwalters durch fahrlässige oder vorsätzliche Verstöße seiner Mitarbeiter
- die auferlegten Prozesskosten gemäß § 49 Abs. 2 WEG-Gesetz, unter Verzicht der Einrede wissentlicher Pflichtverletzungen
- die Vorsorgeversicherung für Verwaltungsbeiräte gemäß § 29 WEG-Gesetz
- die Tätigkeit als Ersatzzustellungsvertreter gemäß § 45 Abs. 2 und 3

BVI-Magazin:

Was hat Sie dazu bewogen, dieses Produkt gerade für den BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter zu entwickeln?

Michael Commans:

Die aktuelle Gesetzeslage hat uns die Möglichkeit geboten, mit ausgewählten Risikoträgern eine überaus attraktive Versicherungslösung zu realisieren. Was lag da näher, als langjähriges Fördermitglied Kontakt mit dem Verband aufzunehmen und für seine Mitglieder dieses Deckungskonzept anzubieten. Wir haben uns sehr darüber gefreut, dass unser Produkt dort auf reges Interesse gestoßen ist.

Weitere Infos zur BEST Protect Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung finden Sie unter:

www.bvi-verwalter.de/best-versicherung

MICHAEL COMMANS
www.bestgruppe.de

34

Neuer BVI-Leitfaden für WEG-Beiräte

Für mehr Miteinander

Eine gute Zusammenarbeit mit dem WEG-Beirat ist essenziell für ein erfolgreiches Arbeiten in und mit einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Um das gemeinsame Wirken von vornherein positiv und konstruktiv zu gestalten, hat der BVI e.V. einen Leitfaden mit Tipps und Basiswissen für die Praxis erstellen lassen. Ein einzelnes Exemplar haben Sie am 11. Januar bereits per Post erhalten.

Dieser pragmatische und handliche Ratgeber kann sich als Geschenk für Ihren WEG-Beirat als unverzichtbares und ermutigendes Werkzeug erweisen und Lust auf dieses spannende Ehrenamt machen. Überraschen Sie Ihren Beirat beispielsweise bei der nächsten Eigentümerversammlung damit und geben Sie ihm so ein Zeichen Ihres Dankes und Ihrer Anerkennung!

Sie können den Leitfaden beim BVI ab einer Mindestanzahl von 20 Exemplaren bestellen und mit Ihrer persönlichen Titelseite versehen lassen. Senden Sie dazu eine E-Mail mit Ihrer Bestellung an:
cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de

Anzahl	Nettoeinzelpreis pro Exemplar
20 - 49	9,50 EUR
50 - 99	8,00 EUR
100 - 199	6,50 EUR
200 - 299	5,85 EUR
ab 300	4,99 EUR

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir hoffen, Sie mit diesem kleinen Werk bei Ihrer täglichen Arbeit zu unterstützen und wünschen Ihnen gutes Gelingen in der Praxis!

BVI e.V.
www.bvi-verwalter.de

Top, top... und noch mal top

Beratende BVI-Mitglieder erhalten Auszeichnung des FOCUS

TOP-Anwalt 2018 – Diese begehrte Auszeichnung des renommierten Nachrichtenmagazins Focus haben neben Rüdiger Fritsch (siehe BVI-Magazin 06/2018, S.36) die beratenden Mitglieder des BVI e.V., André Leist und Marcus Greupner erhalten. Die Fachanwälte für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht überzeugten die Fachjury durch ihre Spezialisierung und die kompetente Interessenvertretung ihrer Mandanten. Der BVI gratuliert herzlich zu dieser Würdigung und hofft, TOP-Anwälte Leist und Greupner noch viele Jahre als Referenten bei BVI-Veranstaltungen und als Berater in der BVI-Rechtshotline in seinen Reihen zu wissen.

BVI e.V.

Der BVI gratuliert Ingo Dittmann zum 75. Geburtstag

Wir sagen ganz herzlich: „Alles Gute zum Geburtstag, Ingo Dittmann!“. Kaum jemand hat sich so um den BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. verdient gemacht, wie der Bonner Immobilien-Kaufmann, der Ende 2018 seinen 75. Geburtstag begehen durfte. Seit 1994 mit der Immobilien DITTMANN KG -einem Unternehmen, das 2019 sein 50-jähriges Bestehen feiert- Mitglied im Verband und unermüdlich engagiert. Wir schätzen an Herrn Dittmann die lebensfrohe und gesellige Art und wünschen ihm bei der Verbandsarbeit, aber auch beim Rennfahren, Extremklettern und Karneval feiern weiterhin viel Spaß!

BVI e.V.

Mit Vollgas nach Franken!

Die Nürnberger Verwaltertage 2018

Auch in diesem Jahr kamen wissensdurstige Immobilienverwalterinnen und -verwalter in Nürnberg zusammen, um sich über Top-Themen der Immobilienwirtschaft auszutauschen. Werner Brückner, Landesvorsitzender des BVI-Landesverbandes Bayern, eröffnete die Veranstaltung mit begrüßenden Worten.

Thomas Meier, Präsident des BVI e.V., hieß alle mit einem Grußwort herzlich willkommen.

Mit Vollgas nach Franken, aber mit dem Elektroauto? Dafür sollte erst einmal geklärt werden, ob ein Konsens in der Eigentümergemeinschaft zur Errichtung einer Ladestation notwendig ist. Über dieses innovative Thema informierte Klaus Gütermann von MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG, dem Unternehmen, das neben der RhönEnergie Fulda GmbH Hauptsponsor der diesjährigen Nürnberger Verwaltertage war.

In welcher Beziehung der Digitalisierungsgrad einer Firma zu seinem Unternehmenswert steht, berichtete Prof. Dr. Holger Wassermann vom neuen BVI-Kooperationspartner FOM Hochschule für Ökonomie und Management.

Mobilität war das Stichwort

Der erste Seminartag endete mit dem spannenden „BVI Grand Prix 2018“ in der Carrera WORLD. Hier lieferten sich die Teilnehmer ein hitziges Wettrennen und ließen sich anschließend bei einem umfangreichen fränkischen Menü feiern. Natürlich konnten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wie immer auf der Fachausstellung über neueste technologische Entwicklungen der BVI-Kooperationspartner informieren. Zum Abschluss gab es noch ein ganz besonderes Highlight: Die beiden beliebten Referenten Rüdiger Fritsch und Thomas Meier trugen als Duo humorvoll und wissensreich zum Thema: „Zehn praktische Ansätze in der WEG-Verwaltung ... und was der Jurist darüber denkt“ vor. Wir freuen uns schon, Sie auf den nächsten Nürnberger Verwaltertage am 14. und 15. November 2019 im MARITIM Hotel Nürnberg wieder zu sehen!

NORA THEISINGER
BVI e.V.

Wissen minimiert Risiken

Die Frankfurter Verwaltertage 2018

Erstmalig fanden die Frankfurter Verwaltertage am 29. und 30. November 2018 im Steigenberger Airport Hotel Frankfurt statt. Den Auftakt der Veranstaltung bildete die Begrüßung durch den Landesvorsitzenden des BVI-Landesverbands Süd-West Stephan Grimm und das Vorstandsmitglied Mark Zimni.

Datenschutztipps und Schlecht-Wetter-Absicherung

Während die Veranstaltung im Vorjahr ganz unter den Vorzeichen der kommenden Gesetzesänderungen wie der zur Einführung von Berufszugangsvoraussetzungen und zur Europäischen Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) gestanden hatte, wurde bei diesjährigen Frankfurter Verwaltertagen eher Bilanz gezogen. Der BVI-Datenschutzbeauftragte Reinhold Okon stellte nach rund 200 Tagen EU-DSGVO sein erstes Resümee vor. Seine Prognose: Nach der ersten Abmahnwelle wird schon bald die zweite folgen.

Passend zum Klimagipfel der Vereinten Nationen berichtete Florian Enders von der Howden Caninenberg GmbH den Verwalterinnen und Verwaltern vom Einfluss des Klimawandels auf Liegenschaften und deren Verwaltungen. Dabei klärte er über effiziente Wege der Absicherung auf, die die Risiken von Überschwemmungen durch Starkregen und sonstige Gefahren abdecken.

Kaum etwas blieb ungeklärt

Neben diesen Themen standen auch viele weitere auf der Tagungsordnung der Frankfurter Verwaltertage 2018, so dass mehrere interessante Fragen aufgeworfen wurden. Bei der abschließenden, von Stephan Grimm moderierten Diskussionsrunde konnten aber auch diese noch geklärt werden.

Dankeschön und auf Wiedersehen in Bad Homburg!

Wir danken allen Referentinnen und Referenten, den Sponsoren Howden Caninenberg GmbH und Techem Energy Services GmbH und natürlichen den vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für eine erfolgreiche Veranstaltung! Wir freuen uns schon auf die nächsten Frankfurter Verwaltertage am 28. und 29. November, diesmal in Bad Homburg.

NORA THEISINGER
BVI e.V.

Auf ein Neues!

Die Münsteraner Verwalterkonferenz 2019

Erneut stellte die Münsteraner Verwalterkonferenz den fulminanten Auftakt in ein hoffentlich aufregendes Veranstaltungsjahr unseres Verbandes dar. Mehr als 400 Teilnehmer ließen sich von den BVI-Landesvorsitzenden Martina Schinke und Thorsten Woldenga durch zwei spannende Tage voller neuer Erkenntnisse im WEG- und Mietrecht führen.

Die Digitalisierung hat auch bei der Münsteraner Verwalterkonferenz Einzug gehalten. Wer nicht zu den Glücklichen gehörte, die einen Platz im völlig überfüllten Saal des Mövenpick Münster gefunden hatten, konnte der Veranstaltung dennoch über den brandneu eingerichteten Instagram-Account des BVI **(@bvi_verwalter)** folgen. Die einleitenden Grußworte des BVI-Präsidenten Thomas Meier zeugten voller Stolz von einem überaus erfolgreichen Jahr 2018 und gaben Ausblick auf ein Jahr, in dem die Themen Ausbildung, Unternehmensnachfolge und WEG-Novelle eine zentrale Rolle spielen werden. Einen ersten Überblick über die aktuelle WEG-Rechtsprechung gab der Richter Dr. Olaf Riecke. Die neueste Mietrechtsprechung inklusive des seit

dem 1. Januar 2019 geltenden Mietrechtsanpassungsgesetzes stellte der Experte Malte Monjé der Kanzlei Wanderer und Partner aus Berlin vor. Einen ganz besonderen Einblick in die Entstehung und die aktuellen Bemühungen des Gesetzgebers um die Weiterentwicklung des Wohnungseigentumsgesetzes gab der Richter des Oberlandgerichtes Köln, Wolfgang Dötsch.

Datenschutz entwickelt sich zum Dauerbrenner

Meist zitierter Referent der Veranstaltung war der BVI-Datenschutzbeauftragte Reinhold Okon, denn nach wie vor sind die Auswirkungen der seit Mai geltenden neuen Datenschutzgrundverordnung in der Branche deutlich zu spüren. Zu dem Thema referierte er allerdings diesmal nicht selbst. Diesen Part übernahm Rechtsanwalt Michael Serwe vom Hauptsponsor ista Deutschland GmbH.

Schmackhaftes aus den Weinregionen Deutschlands

Schon Altkanzler Konrad Adenauer wusste: „Ein gutes Glas Wein ist geeignet, den Verstand zu wecken." Somit war das abendliche „Deutsche Weinfest" bei dem es neben ausgewählten Weinen und regionalen Spezialitäten auch viel Musik und Tanz gab, eine ideale Vorbereitung auf das, was tags darauf folgen würde.

Mensch und Immobilie – wie gehört das zusammen?

Der zweite Konferenztag, der sich traditionell einem Spezialthema widmet, beleuchtete diesmal den Zusammenhang zwischen Mensch und Immobilie. Rechtsanwalt Marcus Greupner aus Bremen erläuterte die Pflichten und Richter Dr. Oliver Elzer aus Berlin die Rechte der Eigentümer in der WEG. Auf einige psychologische Aspekte der Beziehung zwischen Eigentümer und Verwalter ging Businesscoach Thorsten Woldenga ein. Da auch Verwaltungsprofis mal Tipps benötigen, griff Rüdiger Fritsch in seinem Vortrag auf seinen reichhaltigen Erfahrungsschatz als Fachanwalt für WEG- und Mietrecht zurück und gab den Anwesenden damit das nötige Rüstzeug für das neue Jahr mit auf den Weg.

Seit 16 Jahren überzeugt die Münsteraner Verwalterkonferenz durch eine enorme Informationsfülle und eine herzliche Atmosphäre. Vielen Dank an die offenen und freundlichen Teilnehmer, die kompetenten Referenten, die innovativen Fachausteller! Wir freuen uns darauf, Sie am 16. und 17. Januar 2020 wieder im Mövenpick Hotel Münster willkommen zu heißen. Bis dahin wünschen wir allen ein erfolgreiches Jahr 2019!

CORNELIA FREIHEIT
BVI e.V.

DEUTSCHER IMMOBILIEN VERWALTER KONGRESS

Save the date!

Deutscher Immobilienverwalter Kongress 2019

Wo können Sie 500 professionelle Immobilienverwalter, 50 Fachaussteller der Wohnungswirtschaft, führende Wissenschaftler und Politiker der Immobilienbranche und die spektakulärste Immobilienparty des Jahres auf einmal erleben? Genau, beim **Deutschen Immobilienverwalter Kongress**!

Merken Sie sich schon jetzt den Termin **09. und 10. Mai** vor! Weil es so viel positives Feedback gab, tagen wir wieder im **Titanic Chaussee Berlin** im Herzen der Hauptstadt. Am besten buchen Sie schon jetzt Ihr Zimmer unter reservations.tcb@titanic-hotels.de und dem Stichwort „BVI Kongress“.

Neben praxisrelevanten Informationen zu den aktuellen Top-Themen der Immobilienverwaltung bieten wir Ihnen natürlich auch Entspannung und Vergnügen bei unserer **exklusiven Abendveranstaltung am Ende des ersten Kongresstages**. Diesmal feiern wir auf vielfachen Wunsch erneut in der **Arminius-Markthalle in Moabit**!

Das **Gesamtprogramm** des Kongresses mit der Möglichkeit zur **Anmeldung** erhalten Sie spätestens **Anfang März**.

Wir freuen uns auf ein Wiedersehen in Berlin!

BVI e.V.

Der Landesverband Mitte lädt Sie gleich zwei Mal ein

Gleich zwei Veranstaltungen sind Anfang März dieses Jahres für die Immobilienverwalter der Region Mitte von Interesse. Am **4. und 5. März** werden die **Dresdner Verwaltertage** und am **6. März** der **Erfurter Verwaltertag** stattfinden. Informieren Sie sich über die neuesten Gesetze und Verordnungen und tauschen Sie sich unter erfahrenen Kollegen aus! Beide Veranstaltungen sind die idealen Plattformen, um wichtige Weiterbildungsstunden im Sinne der neuen Gesetzespflicht zur Berufszugangsvoraussetzung zu absolvieren. Die BVI-Geschäftsstelle freut sich darauf, Sie in Dresden oder Erfurt wieder zu sehen.

Anmeldung unter **www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen**

Schnell noch einen Platz sichern!

Münchner Verwaltertage vom 22. bis 23. Februar 2019

Schon wieder ein Jahr vergangen? Ja, genau. Das bedeutet, die Münchner Verwaltertage finden bald statt? Ja, genau. Und zwar schon am 22. und 23. Februar. Also schnell noch einen Platz sichern, falls Sie sich noch nicht angemeldet haben. Denn wie jedes Jahr werden im **Holiday Inn Munich–City Centre** hochkarätige Referenten, interessante Fachaussteller, beliebte Kollegen sowie die freundlichen Mitarbeiter der BVI-Geschäftsstelle zusammenkommen und über die aktuellsten Themen der Immobilienwirtschaft diskutieren.

Melden Sie sich schnell noch an unter:
www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen

BVI-Termine

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

BVI-Webinar
Die ortsübliche Vergleichsmiete richtig berechnen
Ort: online
Termin: 29.01.2019, 10:00 bis 11:30 Uhr

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

12. Erfurter Verwaltertag
Ort: Dorint Hotel am Dom Erfurt
Termin: 06.03.2019

BVI-Webinar
Die WEG-Abrechnung
Ort: online
Termin: 26.03.2019, 10:00 bis 11:30 Uhr

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

44

Unsere Partner in dieser Ausgabe

BEST GRUPPE
www.bestgruppe.de
Tel.: +49 (0) 211 33 99 90

Seite 34

Chapps AG
www.chapps.com/de
Tel.: +32 (0) 476 58 26 38

Seite 25

facilioo GmbH
www.facilioo.de
Tel.: +49 (0) 30 340 601 00 0

Seite 24

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
www.minol.de
Tel.: +49 (0) 711 94 91-1450

Seite 28

MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG
www.montana-energie.de
Tel.: +49 (0) 896 41 65-0

Seite 15 + 26

45

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:
Cornelia Freiheit
Tel.: +49 30 23 45 76 68
presse@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: wladimir.omelyanchuk@deptagency.com

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

Druck:
easyDRUCK GmbH
Xantener Straße 14 · 10707 Berlin

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.