01-2013 | 5. Jahrgang

BVI.magazin

Die Zeitschrift des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

www.bvi-magazin.de

Zukunftsorientiertes Heizsystem

Erdwärme als Alternative zu sich stetig verteuerndem Erdgas und Öl

Seite 4

Einführung des SEPA-Verfahrens in Europa

Ab 2014 gelten neue Regelungen für Überweisungen und Lastschriften

Seite 21

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Editorial

Neue Auskunftspflicht

Verwalter soll GEZ beim Eintreiben der Gebühren helfen

Liebe Leserinnen und Leser,

nachdem sämtliche Bundesländer den 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrag ratifiziert haben, ist zum 01.01.2013 eine Neuregelung in Kraft getreten, die Verwalter zur Auskunft über die Bewohner einer Wohnung verpflichtet. Um die Beitragspflichtigen lückenlos ermitteln zu können, werden zwar zuerst die Einwohnermeldeämter verpflichtet, die Daten der gesamten Bevölkerung an die Landesrundfunkanstalten weiter zu geben. Doch wenn die zuständige Stelle nicht ermitteln kann, wer Inhaber einer Wohnung oder Betriebsstätte ist, muss der Eigentümer hierüber Auskunft geben. Bei WEGs kann die Auskunft dann auch vom Verwalter verlangt werden. Dieser Auskunftsanspruch kann ebenso zwangsweise durchgesetzt werden. Von einer Verringerung des Erhebungsaufwands kann damit keine Rede sein. Dieser wird lediglich verlagert. Verwalter werden verpflichtet, der GEZ bei der Erfüllung ihrer originären Aufgaben zuzuarbeiten. Geben diese die Daten der Mieter an die GEZ weiter, kann dies als schwerwiegender Eingriff in deren Privatsphäre und Persönlichkeitsrechte beurteilt werden. Das Vertrauensverhältnis zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer bzw. Mieter würde dadurch nachhaltig gestört. Auch aus datenschutzrechtlichen Gründen ist der Auskunftsanspruch bedenklich. So sollen die Verwalter nicht nur den Namen und das Geburtsdatum an die Behörde weitergeben, sondern auch frühere Namen, alle vorhandenen Angaben zur Lage der Wohnung, den Beginn des Mietverhältnisses sowie die Gründe dafür, weshalb sie die Bleibe abgemeldet haben. Bei Weigerung droht gar ein Verwaltungszwangsverfahren.

Der BVI hält diese neuen Vorschriften für unzumutbar und unsinnig. Denn jeder Mieter ist sowieso verpflichtet, sich beim Einwohnermeldeamt an- und abzumelden. Die Zwangsverpflichtung der Verwalter zur Weitergabe von Mieterdaten macht sie faktisch zu Hilfsorganen der GEZ und vergrößert den ohnehin schon enormen bürokratischen Aufwand.

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

Thomas Meier, Pfeuffer Immobilienverwaltung & Management GmbH

Inhalt

4 Schwerpunktthema

4 Erdwärme effektiv nutzen: Innovatives Projekt von Junkers kombiniert tiefen- und oberflächennahe Geothermie

6 BVI-Veranstaltungen

6 30 Jahre BVI: Einer der bedeutendsten Fachverbände der Immobilienwirtschaft feiert Geburtstag und lädt dazu ein

7 Die erste BVI-Veranstaltung des Jahres ist auch die größte – Münsteraner Verwalterkonferenz mit 400 Teilnehmern

8 BID appelliert beim Jahresempfang an die Politik: Energiewende ja, aber mit wirtschaftlicher Vernunft!

9 Rückblick auf die Frankfurter Verwaltertage 2012

9 Ausblick auf die Verwaltertage in Dresden und Erfurt

10 Thematische Kompaktseminare des BVI bieten Informationen zum Mietrechtsänderungsgesetz und zur Kundenkommunikation

11 Ausblick auf Münchner Verwaltertag

11 Termine, Geburtstagsglückwünsche, Neumitglieder

12 BVI-Verwalter

12 **Serie** Das BVI-WerteManagementSystem im Verwalteralltag: Handeln statt reden – der Kunde verdient den Einsatz des Verwalters

13 Management & Führung

13 Thorsten Woldenga nimmt den Druck: Wenn die Vorsätze aus dem Januar im Februar nicht mehr gelten, waren sie vielleicht nicht so wichtig

14 Wirtschaft & Recht

14 Haftungsrisiken bei Sammelverträgen, Umlaufbeschlüssen und der Prüfung der Beschlussfähigkeit

16 Die BGH-Entscheidung zur Heizkostenabrechnung: Der Sachverständige Jörg Schlüter bietet Lösungsvorschläge

18 Wie weit gehen Sondernutzungsrechte? – Der Fall „Skulpturenensemble im Garten"

19 Neues BGH-Urteil: Mehrkosten bei unnötigen Hausgeldverfahren werden nicht mehr erstattet

20 Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan: Bei abgrenzbaren Fehlern besteht nur Teilanfechtbarkeit

21 Dienstleistungen

21 SEPA-Umstellung: Ab Februar 2014 haben Kontonummer und Bankleitzahl ausgedient und werden von IBAN und BIC abgelöst

22 Impressum, Hersteller & Dienstleister

BVI 30 Jahre! Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

30 Jahre BVI

Stehempfang am 17. Mai 2013 in Berlin. Mehr auf Seite 6

Fotos: Bosch Thermotechnik GmbH Junkers Deutschland

Ullrich Fahrwick (links) von der Vivawest und Thorsten Baude von der Firma Bosch/Junkers bei der Inbetriebnahme und Einweisung in die Anlagentechnik

Erdarbeiten zum Verlegen der Sole-Leitung vom Schacht zum Hausanschluss

Optimale Nutzung des „Alten" mit Verknüpfung von „Neuem": Interessantes Wohnflair mit Wohlfühlcharakter in Marl

Wärme aus dem Schacht

Fortschrittliche Haustechnik: Innovatives Projekt kombiniert tiefen- und oberflächennahe Geothermie für sechs Mehrfamilienhäuser

Hinsichtlich der Einsparungsmöglichkeiten beim Unterhalt von Immobilien spielt die Haustechnik eine besondere Rolle: Die Betriebskosten stellen einen immer größeren Anteil der Ausgaben dar. Nicht nur unter Kosten-, sondern auch unter Umweltaspekten bietet die Heizungsanlage hier eines der größten Potenziale. Wer im Rahmen eines individuellen Wärmekonzepts auf regenerative Energien setzt, gewährleistet die Zukunftssicherheit einer Immobilie ebenso wie einen klimafreundlich niedrigen CO_2-Ausstoß. Welche Möglichkeiten hier mittlerweile zur Verfügung stehen, zeigt ein außergewöhnliches Geothermie-Projekt der Vivawest Wohnen GmbH.

Das Unternehmen nutzt kostenlose Erdwärme für die Beheizung und die Warmwasserversorgung von sechs baugleichen Mehrfamilienhäusern auf einem ehemaligen Bergwerksgelände im nordrhein-westfälischen Marl. Das Besondere: Drei Häuser werden mit Erdwärme aus 700 Metern Tiefe versorgt. Für die anderen drei Häuser ließ Vivawest Wohnen neun Erdsonden in 175 Meter Tiefe verlegen. Das Herzstück der Heizsysteme steht jeweils im Gebäude: die Wärmepumpen-Anlage von Junkers. Sie wandelt die kostenlose Energie aus dem Boden in Heizenergie um.

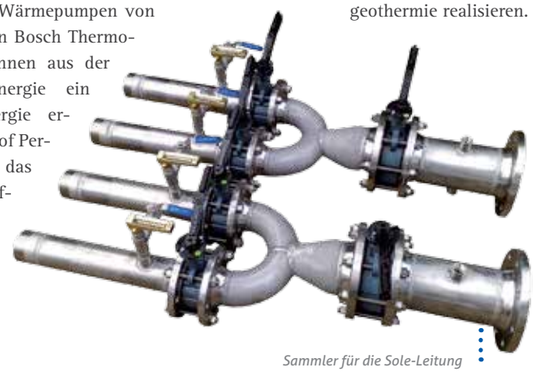
Auf dem Gelände der nicht mehr genutzten Schächte Auguste Victoria 1 und 2 des Bergwerks Auguste Victoria in Marl (Kreis Recklinghausen) ließ die Vivawest Wohnen GmbH nach dem Abriss von Werkstätten, Betriebshallen und Grubenwehr sechs moderne Mehrfamilienhäuser bauen. Die Wohnungsgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH mit Sitz in Gelsenkirchen entstand am 1. Januar 2012 in einem Zusammenschluss aus Evonik Wohnen GmbH und THS Wohnen. Sie ist die drittgrößte deutsche Immobiliengesellschaft und verwaltet etwa 130.000 Wohnungen in 79 Städten Nordrhein-Westfalens. Das Unternehmen schreibt den Klimaschutz groß und setzt bei seinen Neubauten sowie im Bestand auf umweltschonende Energiesysteme.

Gemeinsam mit der Ruhrkohle AG hat Vivawest dem nicht mehr genutzten Kohleschacht Auguste Victoria 2 an der Ziegelstraße eine neue, „grüne" Bestimmung gegeben und eine Tiefenerdwärmesonde (TEWS) verlegt. „Erdwärme ist emissionsfrei, kostenlos und steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung", sagt Ulrich Farwick, bei Vivawest verantwortlich für die Technik und Planung von Neubauten. „Gemeinsam mit der richtigen Anlagentechnik garantiert dies geringe und stabile Nebenkosten."

Für die Wärmeversorgung der sechs Häuser sorgen Sole-Wasser-Wärmepumpen von Junkers, einer Marke von Bosch Thermotechnik. Die Geräte können aus der eingesetzten Antriebsenergie ein Vielfaches an Heizenergie erzeugen. Der „Coefficient of Performance" (COP) drückt das Verhältnis zwischen aufgenommener elektrischer Leistung und nutzbarer Wärmeleistung aus. In Marl beträgt der COP bei den oberflächennahen Erdsonden 3,5 und bei der Tiefenerdwärmesonde 4,0. Das bedeutet: Vier Fünftel der Energie stammen aus dem Erdreich und nur ein Fünftel aus der Steckdose.

Tiefen- und oberflächennahe Geothermie

Bei der Erschließung von Erdwärme unterscheiden Fachleute zwischen zwei Arten der Förderung, der „Tiefengeothermie" und der „oberflächennahen Geothermie". Tiefengeothermie ist die Nutzung von Erdwärme in Tiefen zwischen 400 und 5.000 Metern. Dieses Konzept steht in Deutschland noch am Anfang. Die Planung solcher Projekte ist deutlich komplexer als bei oberflächennaher Geothermie und durch die tiefen Bohrungen auch wesentlich kostenintensiver. Hier kommt der stillgelegte Bergwerksschacht in Marl ins Spiel: Wenn sich dieser als Bohrungsersatz nutzen ließe, so die damaligen Überlegungen der Ingenieure von RAG und Vivawest, ließe sich ein wirtschaftlicher Betrieb der Wärmepumpen-Anlage mit Tiefengeothermie realisieren.



Sammler für die Sole-Leitung

Sonderlösung im Bergwerkschacht

Das bei den Vivawest-Gebäuden eingesetzte Konzept mit Tiefen-Erdwärmesonden (TEWS) stellt einen Spezialfall der Tiefen-Geothermie dar. Herkömmliche Verfahren nutzen Thermalwasser oder – bei Hot-Dry-Rock-Systemen – Wasser, Dampf oder CO_2 in offenen Systemen, benötigen jedoch sehr große Bohrtiefen bzw. Temperaturdifferenzen. Da sich der vorhandene Bergwerksschacht kostengünstig nutzen ließ, war das TEWS-Verfahren hier die optimale Wahl. Ein großer Vorteil dieses Systems ist der geschlossene Kreislauf, der direkten Kontakt mit dem Grundwasser vermeidet und das Verfahren standortunabhängig überall einsatzfähig macht, wo der Energiebedarf sich in überschaubarem Rahmen hält.

Vor der Verfüllung des Bergwerkschachts mit Beton im Herbst 2007 fuhr Farwick daher mit Fachleuten der Deutschen Steinkohle AG und einem Gutachter in den Schacht ein und untersuchte die vorhandenen Steigleitungen. Die ehemalige Steigleitung Nummer 3, die zur Grubenwasserförderung genutzt wurde, erwies sich als tauglich. In das Stahlrohr wurde eine Doppel-U-Rohr-Sonde bis in etwa 700 Meter Tiefe eingelassen und der verbliebene Hohlraum im Stahlrohr mit wärmeleitendem Verpressmaterial verfüllt.

Die Tiefenerdwärmesonde ist ein geschlossener Kreislauf. Sie besteht aus vier 700 Meter langen Kunststoff-Sondenrohren und dem 110 Zentimeter hohen Edelstahl-Sondenkopf. In diesen sind die Umlenkungen der Sondenrohre eingegossen. Die Sole, ein Gemisch aus Frostschutzmittel und Wasser, steigt in zwei Sondenrohren ab, erwärmt sich im Boden und steigt wieder auf. Über eine unterirdisch verlegte Verbindungsleitung gelangt die erwärmte Sole in die 300 Meter entfernten Neubauten zum Verteilersystem der Wärmepumpen. Drei der sechs Mehrfamilienhäuser werden so über die TEWS mit Energie versorgt.

Bei den anderen drei Gebäuden entschied sich Vivawest für die oberflächennahe Geothermie. Hierzu bohrte eine Spezialfirma in unmittelbarer Nähe der Neubauten drei Mal pro Gebäude bis in zirka 175 Meter Tiefe. Drei Erdwärmesonden (EWS) reichen aus, um Wärme und Warmwasser für ein Mehrfamilienhaus zu liefern. Wie tief genau und wie oft im Einzelfall gebohrt werden muss, hängt von den geologischen Untergrundverhältnissen und von der geforderten Heizleistung ab.

Wärmepumpe richtig dimensionieren

Um einen energiesparenden Betrieb sicherzustellen, ist bei Wärmepumpenanlagen besonders auf eine gebäude- und bedarfsorientierte Geräteauslegung zu achten. Es kommt darauf an, die richtige Wärmepumpe für den jeweils individuellen Einsatzfall auszuwählen. Hierbei sollte die Heizleistung detailliert berechnet werden. Neben der Heizlast des Gebäudes sind eventuelle Sperrzeiten des Energieversorgers sowie Leistungszuschläge für die Brauchwassererwärmung zu berücksichtigen. Die sechs Wärmepumpen-Anlagen in den Mehrfamilienhäusern sind identisch ausgelegt. Für die baugleichen Gebäude – mit sechs Wohnungen und einer beheizbaren Wohnfläche von rund 550 Quadratmetern – ließ Vivawest unter Annahme eines Vier-Personen-Haushalts pro Wohnung die Wärmeleistung inklusive Warmwasserbedarf ermitteln. Aufgrund dieser Daten und der vorhandenen Soletemperaturen empfahl Junkers-Mitarbeiter Thorsten Baude die Sole-Wasser-Wärmepumpe Supraeco T-330. Bei der Supraeco T-330 sind zwei gleich große Kompressoren eingebaut. Dieses Zusammenspiel spart Energie, weil sich dadurch die Leistung der Wärmepumpe in zwei Stufen an die Erfordernisse anpasst: Entweder ist nur ein Kompressor in Betrieb, oder beide arbeiten zusammen mit voller Leistung. Für genügend Vorrat an Warmwasser sorgt jeweils ein speziell auf den Wärmepumpeneinsatz abgestimmter Warmwasserspeicher mit 450 Liter Volumen. Zur Bevorratung des Heizwassers ist ein Pufferspeicher mit 500 Litern ins System eingebunden.

Fazit

Das erste Tiefengeothermie-Projekt in Nordrhein-Westfalen, bei dem ein vorhandenes Schachtbauwerk zur Wärmegewinnung genutzt wird, sorgte von Anfang an für viel Aufsehen und errang beim RWE Innovationspreis 2010 den ersten Platz in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser". Wie wirtschaftlich die Nutzung der Wärme aus dem Schacht langfristig ist, werden die die erhobenen Daten in den nächsten Jahren zeigen. Zudem ermöglicht die gleichartige Bauweise der sechs Wohnhäuser einen aussagekräftigen Systemvergleich von Tiefen- und oberflächennaher Geothermie. Vorab-Berechnungen und bisherige Erfahrungen legen jedoch nahe: Der Einsatz von Erdwärme in Verbindung mit moderner, effizienter Anlagentechnik sorgt für dauerhaft niedrige und zukunftssichere Heizkosten und ermöglicht die Umsetzung von Warmmietkonzepten. Dies kann dem Betreiber einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil auf dem Wohnungsmarkt verschaffen. ■

Jens Mischke
jens.mischke@de.bosch.com

30 Jahre! BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Gemeinsam für die Immobilienverwalter Deutschlands – seit 30 Jahren arbeiten Vorstand, Landesbeauftragte, Referenten und Geschäftsstelle erfolgreich zusammen.

Die Stimme der Verwalter

30 Jahre BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.

Seit dem 8.2.1983 vertritt der BVI beharrlich die Interessen seiner Mitglieder und hat damit wesentlich dazu beigetragen, dass das Qualitätsniveau der Immobilienverwaltung in den letzten Jahren enorm gestiegen ist. Da die Immobilienverwaltungsbranche in der öffentlichen Wahrnehmung weiterhin unterbewertet ist, werden Fachverbände wie der BVI in den kommenden Jahren noch an Bedeutung gewinnen.

30 Jahre ist es her, dass der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. in Ratingen bei Düsseldorf gegründet wurde. Zu den Mitgliedern der ersten Stunde zählen auch heute noch im Verband engagierte Unternehmen wie die BÜTH GmbH, die GRUVA Grundverwaltung und die TREUBAU Verwaltung GmbH. Ziel der Gründungsväter war der überregionale, vertrauensvolle Erfahrungsaustausch der Verwalter untereinander und die gegenseitige Hilfestellung bei den täglich neu auftretenden Problemen. Bundesweit sollten Immobilienverwaltern ein einheitlicher Verwaltungsvertrag mit einem detaillierten Leistungskatalog, Instrumente für eine einheitliche Jahresabrechnung und die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Meinungsbildung und Rechtsprechung an die Hand gegeben werden. Nach 30 Jahren intensiver Verbandsarbeit kann man mit Fug und Recht sagen, dass sich der Einsatz gelohnt hat. Zu den Meilensteinen in der Geschichte des BVI gehören der Umzug der Geschäftsstelle von Bonn zum Regierungssitz Berlin im Jahr 1998, die Initiierung der Novelle des Wohnungseigentumgesetzes im Jahr 2007, die Einführung eines verbindlichen WerteManagementSystems und die Umbenennung von BFW Bundesfachverband der Wohnungs- und Immobilienverwalter e. V. in BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V., die die Alleinstellung des Fachverbandes noch stärker herausstellte.

Hauptziel: Qualitätssicherung der Verwaltung

In den vergangenen drei Jahrzehnten wurde vor allem das wichtige Thema Qualitätssicherung in der Verwalterbranche vorangetrieben. Thomas Meier, seit zwölf Jahren Präsident des BVI, sieht darin weiterhin den Fokus der Verbandsarbeit: „Wir werden uns auch in Zukunft für Qualität und Verbraucherschutz in der Immobilienverwalterbranche einsetzen. Durch die hohe Kompetenz und das große Engagement unserer Mitglieder und vieler ehrenamtlicher Funktionsträger wird es uns auch künftig gelingen, die Fachthemen bis in die politische Ebene zu tragen und gemeinsam zum Wohle der Immobilienwirtschaft den Herausforderungen aktiv zu begegnen.“ In der Lobbyarbeit konnte der BVI gerade im Verbund mit der BSI Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft und jetzt der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland große Erfolge zum Wohl der Immobilienverwalter erzielen.

Auf Erfolgskurs: Mitgliederzahl steigt kontinuierlich

Der BVI teilt sich heute in zehn Landesverbände auf und fördert durch Information, Beratung und Dienstleistungen fast 450 Immobilienverwaltungen in ganz Deutschland. Auf mehr als zwanzig regionalen und überregionalen Veranstaltungen jährlich bildet der BVI Immobilienverwalter mit juristischem Fachwissen weiter und benennt die politischen Aufgaben von morgen, darunter den Werterhalt der Immobilie, energetische Ausstattung sowie altersgerechtes Wohnen. Besonders erwähnenswert sind dabei die Münsteraner Verwalterkonferenz und der Deutsche Immobilien Kongress. Mit ihnen ist der BVI Ausrichter von zwei der größten Veranstaltungen der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Unterstützt wird die Verbandsarbeit durch das Fachwissen von mehr als 80 beratenden und fördernden Mitgliedern.

Dem BVI waren und sind die persönlichen Beziehungen zu seinen Mitgliedern sehr wichtig. Deshalb wird das 30-jährige Jubiläum am 17. Mai 2013 im direkten Anschluss an den Deutschen Immobilien Kongress mit einer besonderen Veranstaltung im Panoramapunkt am Potsdamer Platz in Berlin gefeiert. Neben dem offiziellen Teil wird das Programm Unterhaltung für jedermann bieten. Weitere Einzelheiten können der persönlichen Einladung entnommen werden, die Ende Februar versendet wird. Der BVI bittet darum, den Termin schon jetzt vorzumerken und freut sich auf die gemeinsame Feier. ■

Cornelia Freiheit

Zeit für den Einzelfall – Horst Müller klärte Fragen zur abweichenden Kostenverteilung.

So weit das Auge reicht – im Auditorium der Münsteraner Verwalterkonferenz blieb kein Platz frei.

Münsteraner Verwalterkonferenz 2013

Ein Erfahrungsbericht von Martina Schinke

Vom 18. bis 19. Januar 2013 fand mit der Münsteraner Verwalterkonferenz zum neunten Mal eines der größten Seminare der Wohnungswirtschaft in Deutschland statt. Die BVI-Landesbeauftragte des Landesverbandes West, Martina Schinke, schildert hier ihre Eindrücke von der diesjährigen Veranstaltung.

Donnerstagabend treffe ich im Hotel ein und bin erstaunt, dass schon viele meiner Kollegen da sind. Aus dem Restaurant klingt mir ein fröhliches Hallo entgegen. Viele nutzen den Abend vor der Veranstaltung, um mit Kollegen essen zu gehen, sich auszutauschen und ein Bier zu trinken. Zum neunten Mal treffen wir uns hier, um uns von den Juristen für die kommende Versammlungsphase fit machen zu lassen.

Hinter den Kulissen

Gerne würde ich mich zu meinen Kollegen gesellen, aber ich habe noch zu tun. Der Ablaufplan muss abgesprochen werden, denn schließlich soll alles klappen. Das Hotel hat nur zweieinhalb Stunden, um nach Seminarende den Tagungsraum mit 400 Teilnehmern in einen festlichen Saal mit Bühne, Tanzfläche und Galatischen umzubauen. Als unsere Partnerunternehmen mit dem Aufbau ihrer Messestände beginnen, geht es in der Lobby wie in einem Bienenstock los.

Was gibt’s Neues?

Freitagmorgen: Die Gäste stehen dicht gedrängt im Foyer, bevor es mit den Neuerungen des Mietrechtsreformgesetzes aus Sicht von Norbert Eisenschmid vom Deutschen Mieterbund los geht. Rechtsanwalt Horst Müller erläutert die Möglichkeit der abweichenden Kostenverteilung bei Instandhaltungen und -setzungen. Dr. Jan Hendrik Schmidt aus Hamburg beleuchtet die Rechte und Pflichten bei der Verwaltungsübernahme. Anschließend erläutert Dr. Bardia Rostami den neuen Geschäftszweig der WODEV eG. Dort können Verwalter für ihre Auftraggeber gebündelt günstig Energie einkaufen und sich alle Pflichten als „Energieberater” abnehmen lassen.

Dann geben zwei neue Gesichter in Münster ihr Debüt: Dr. Andreas Ott aus Berlin spricht zu Geschäftsordnungsanträgen und André Leist zu Korrekturwünschen beim Versammlungsprotokoll. Traditionell hatte bislang Dr. Wolf Deckert als letzter Referent den Freitagabend in Münster ausklingen lassen. In diesem Jahr ist er leider nicht mehr dabei, weil er auf eigenen Wunsch dem wohlverdienten Ruhestand näher rücken will. 400 Teilnehmer schicken ihm mit einem kräftigen Applaus Grüße nach München. In seine Fußstapfen tritt Dr. Olaf Riecke und erläutert Aspekte der aktuellen WEG-Rechtsprechung.

Am Abend tüchtig feiern

Gutes Essen hält Leib und Seele zusammen. Das Mövenpick Hotel in Münster zeichnet sich durch eine wunderbare Küche mit tollem Service aus. Wie in jedem Jahr gibt es ein Abendprogramm, bei dem keiner der Gäste genau weiß, was passieren wird. In diesem Jahr begeistern die „Rolling People” das Publikum. Die Darsteller aus „Starlight Express” sausen auf Rollschuhen durch den Saal und bieten einen Streifzug durch die Welt des Musicals. Auch die Band „Planet Five” ist wieder dabei und füllt schnell die Tanzfläche. Als mich das Bett ruft, habe ich noch das Lachen der Kollegen im Ohr.

Der Samstag gehört dem Themenschwerpunkt Abrechnungswesen. Gerade die Münsteraner Verwalterkonferenz bietet Zeit, sich intensiv mit Detailproblematiken auseinander zu setzen. Dr. Oliver Elzer aus Berlin bespricht die Kostenverteilung bei §14 Nr. 4 WEG. Wenige Tage zuvor hatte der BGH die Kreditfähigkeit der WEG bestätigt. Prof. Florian Jacoby erläutert dazugehörige Details. Was bei Sonderumlagen zu beachten ist, erklärt Johannes Drabek aus Erlangen. Ein Praxisthema in Sachen Abrechnung behandelt Martin Metzger von der Alpina Hausverwaltung Panhans & Metzger oHG aus Rosenheim. Charmant trägt er die Vorteile des § 35 a des Einkommensteuergesetzes vor. Natürlich darf in Münster auch Rüdiger Fritsch nicht fehlen. Er rundet den Tag mit dem Thema Streitwertvereinbarung ab.

Müde, aber hochzufrieden trete ich wie die übrigen Teilnehmer meine Heimreise an. Ich finde, Münster ist immer eine stolze Leistung aller Beteiligten und macht als Jahresauftaktveranstaltung der Wohnungswirtschaft viel Freude. Ein Teilnehmer ruft mir während der Veranstaltung zu: „Wir sind doch alle eine Münsterfamilie!” Dem schließe ich mich gerne an. ■

Martina Schinke
t.schinke@immoism.de

Die Präsidenten der Verbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft suchen die Nähe zu politischen Entscheidungsträgern – in der Bildmitte BVI-Präsident Thomas Meier.

Jahresempfang der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

BID kritisiert staatliche Regulierungen

Die seit Oktober 2012 bestehende BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland lud am 16. Januar 2013 Vertreter aus Wirtschaft, Politik, Medien und Verbänden in die Berliner Landesvertretung Niedersachsens zum Jahresempfang ein. Der Grundtenor der zahlreichen Diskussionen war klar: Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ächzt unter den starken Eingriffen in die unternehmerische Autonomie.

Die Lage auf den Wohnungsmärkten deutscher Metropolen, die Mietrechtsreform, energetische Sanierungen, Vermögensteuer und weitere staatliche Regulierungsvorhaben waren Gegenstand des regen Austauschs auf dem diesjährigen Jahresempfang der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. Die Vertreter der aus BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA zusammengesetzten Arbeitsgemeinschaft unterstrichen den großen Handlungsbedarf bei der Gesetzgebung, um Wohnungsneubau und energetische und altersgerechte Sanierungen voranzutreiben.

Bezahlbarer Wohnraum hat höchste Priorität

In seinen Begrüßungsworten an die rund 300 Veranstaltungsteilnehmer erklärte der amtierende Präsident der BID, Walter Rasch: „Die Immobilienwirtschaft schaut mit großen Erwartungen auf die kommende Bundestagswahl. Insbesondere erhöhte Grunderwerbsteuersätze, die Verschärfung der Energieeinsparverordnung und die nicht umgesetzte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit von energetischen Modernisierungsmaßnahmen gefährden derzeit Investitionen in den Neubau und sorgen für steigende Mieten in Deutschland. Wir erwarten von der Politik, dass die Interessen der gesamten Immobilienwirtschaft ausgewogen berücksichtigt werden, da das Wohnen in Deutschland für alle bezahlbar bleiben muss. Es wäre zu wünschen, dass es noch vor der Bundestagswahl zu einem politischen Sinneswandel und einem integrierten Vorgehen käme, das die Energiewende wie auch die Herausforderungen des demografischen Wandels nachhaltig und interessensgerecht berücksichtigt."

Ohne die Politik geht's nicht

Als besonderen Ehrengast durfte die BID den Parlamentarischen Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Technologie, Ernst Burgbacher, begrüßen.
In seinem Grußwort mahnte er vor allem die Notwendigkeit von ganzheitlichen Lösungen im Rahmen der Energiewende an. Nach dem offiziellen Teil bot sich ein Forum für alle Akteure der Immobilienwirtschaft, um gemeinsam über aktuelle Fragen und Herausforderungen ins Gespräch zu kommen. Auch die anwesenden Vertreter des BVI, Präsident Thomas Meier, Vorstandsmitglied Dr. Klaus Nahlenz und der Landesbeauftragte Berlin-Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern, Michael Bachmann, nutzen die exzellente Gelegenheit, bestehende Kontakte zu pflegen und neue aufzubauen. Meier dazu: „Der Jahresempfang der BID ist eine eindrucksvolle Plattform für Politik, Verbände und Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Für uns als Fachverband bietet er eine gute Gelegenheit, die Immobilienverwalter als wesentlichen Bestandteil in der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im Dialog mit den Partnern zu positionieren. Gerade die Energiewende und die Umsetzung von Verordnungen und Gesetzen stellen uns Verwalter vor immer größere Herausforderungen. Deshalb ist es wichtig, dass wir als Verband Zeichen setzen und mitgestalten. Der BID-Jahresempfang ist hierfür ein geeignetes Forum."

Cornelia Freiheit

Der amtierende BID-Vorsitzende Walter Rasch begrüßte die Teilnehmer des Jahresempfangs in der Berliner Landesvertretung Niedersachsens.

BVI-Veranstaltung der Landesverbände Hessen und Rheinland-Pfalz/Saarland

140 Verwalter bei den Frankfurter Verwaltertagen 2012

Vom 30.11.-01.12.2012 begrüßte die BVI-Landesbeauftragte Helga Nees Immobilienverwalter aus den südlichen Regionen Deutschlands zu den Frankfurter Verwaltertagen. Diskutiert wurden die aktuellsten juristischen und praktischen Themen wie die WEG-Finanzierung und die BGH-Entscheidung zu Rauchwarnmeldern.

BVI-Vorstandsmitglied Dr. Michael Goßmann ließ es sich nicht nehmen, die zahlreichen Teilnehmer an den 5. Frankfurter Verwaltertagen mit persönlichen Grußworten im Holiday Inn Frankfurt Airport-North zu empfangen. Unter ihnen waren viele externe Teilnehmer, die die Veranstaltung bereits zum wiederholten Male besuchten wie die Hausverwaltung Messerschmidt und die Bitz Hausverwaltungen, denen daraufhin vom Verband eine kostenlose Probemitgliedschaft angeboten wurde.

Das inhaltliche Programm eröffnete Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin, mit einem Vortrag zur Veräußerungszustimmung und -beschränkung. Dr. Markus Klimsch, Rechtsanwalt aus Freiburg, klärte die Seminarteilnehmer über die Finanzierung energetischer Maßnahmen auf und wies darauf hin, dass Verwalter, die es versäumen, die WEG auf Förderungsmöglichkeiten aufmerksam zu machen, haftbar sind.

Rauchwarnmelder – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Durch ein großzügiges Sponsoring und einen Vortrag unterstützte die Techem Energy Services GmbH die Veranstaltung. Das Referat von Peter Gerhardt befasste sich mit der Fristverlängerung der Erstbeprobung von Trinkwasser auf den 31.12.2013 und funkbasierten Rauchwarnmeldern. Rauchmelder spielten auch in den Vorträgen von Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld und Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter in Hamburg-Blankenese, eine Rolle. Während Jacoby Rauchwarnmelder als Sondereigentum ansieht, gehören sie für Riecke zum Gemeinschaftseigentum. Eine endgültige Entscheidung in dieser Frage hat der Bundesgerichtshof noch nicht gefällt. Dem letzten rein juristischen Thema widmete sich der Kölner Rechtsanwalt Dr. Georg Jennißen mit einem Vortrag zur Jahresabrechnung. Der BVI-Datenschutzbeauftragte Reinhold Okon erläuterte, dass die Handy-Ortung beispielsweise des Hausmeisters während der Dienstzeit erlaubt ist, wenn er zuvor über die Zweckbestimmung der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung seiner Daten unterrichtet wurde. Wie Verwalter zielsicher am Telefon kommunizieren können, war Gegenstand des Referats vom Coach bei tcc-woldenga, Thorsten Woldenga. Wichtig sei vor allem die Authentizität der Ansprache. In Bezug auf die Kommunikation zwischen Veranstaltern und Teilnehmern der Frankfurter Verwaltertage scheint dieses Vorhaben geglückt.

Cornelia Freiheit

Der Countdown zum Dresdner und Erfurter Verwaltertag läuft

Nach einem sehr erfolgreichen Start ins Jahr 2013 legt der BVI jetzt nach. Er bietet seinen Mitgliedern und anderen interessierten Verwaltern im Raum Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen im März gleich zwei Gelegenheiten, sich in rechtlichen und praktischen Fragen der Immobilienverwaltung weiterzubilden. Den Anfang macht am 4. März 2013 der Dresdener Verwaltertag im MARITIM Hotel & Internationales Congress Center, gefolgt vom Erfurter Verwaltertag am 5. März 2013 im Hotel Pullman Erfurt am Dom.

Die von Andreas Lang und Andreas Mernberger, Landesbeauftragte der BVI-Landesverbände Sachsen und Thüringen, konzipierten Seminare finden bereits zum sechsten Mal statt. Beide Veranstaltungsprogramme greifen das Thema Eigentümerwechsel auf, zu dem Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin, referieren wird. Prof. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld spricht zur Verwalterbestellung und Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt aus Solingen, erläutert, was bei Vollmachten und Weisungen in der Eigentümerversammlung zu beachten ist. Sein Kollege Rechtsanwalt Dr. Dirk Sütterlin wird dazu Stellung nehmen, welche Aufgaben und Befugnisse die Verwaltung in Bezug auf die Hausordnung tatsächlich hat. Weitere Fragen zur aktuellen WEG- und Mietrechtsprechung klärt Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese.

Die Techem Energy Services GmbH, die Deutsche Kreditbank AG und die WestWood Kunststofftechnik GmbH werden in Fachvorträgen für den Immobilienverwalter maßgeschneiderte Lösungen zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung, des neuen SEPA-Lastschriftverfahrens sowie der Balkonsanierung vorstellen.

Das Programm beider Veranstaltungen wird von einer Fachausstellung begleitet, in der für den professionellen Immobilienverwalter relevante Produkte und Dienstleitungen vorgestellt werden.

Interessenten melden sich bitte über die BVI-Website unter dem Punkt „Veranstaltungen" an: www.bvi-verwalter.de.

Cornelia Freiheit

Am Puls des Gesetzgebers

Das BVI-Kompaktseminar zum Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Mitte Dezember 2012 hat der Bundestag nach einer langen Hängepartie das Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet, das zahlreiche Elemente zur Vereinfachung der energetischen Modernisierung vorsieht. Zur selben Zeit informierte der BVI in Berlin, München, Köln und Hamburg über alle wichtigen Grundlagen und Neuerungen des geänderten Mietrechts.

Aktualität wird beim BVI großgeschrieben. Deswegen veranstaltete der Fachverband vom 5. bis 12. Dezember 2012 in vier deutschen Großstädten ein Seminar, das die Änderungen des Mietrechts vorstellte, die erst am 1. Februar 2013 den Bundesrat passierten. Mit dem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rüdiger Fritsch, und Martina Schinke, Verwalterin bei Immobilien Schinke-Morsbach, war die Wahl auf zwei Referenten gefallen, die die Rechtssicherheit und Praktikabilität ihrer Empfehlungen für die Mietverwaltungstätigkeit verbürgen konnten.

Neuerungen bei Modernisierung, Contracting und Vertragskündigung

Die wichtigsten Gesetzesneuerungen betreffen vor allem die Vorschriften für die energetische Modernisierung, die Möglichkeiten zur Räumung von Mietwohnungen sowie das Contracting.

- Die Ankündigungsfrist für eine energetische Modernisierung wird auf drei Monate beschränkt.
- Die Begründung der Notwendigkeit einer Sanierung wird wesentlich erleichtert.
- Baubedingte Mietminderungen sind für drei Monate mit Ausnahme von Härtefällen ausgeschlossen.
- Nach der Modernisierung ist eine Mieterhöhung von bis zu elf Prozent möglich.
- Ist der Mieter mit der Kaution im Verzug, gibt es jetzt die Möglichkeit der fristlosen Kündigung.
- Räumungsansprüche können vereinfacht durchgesetzt werden.
- Beim Contracting kann der Vermieter künftig die Übertragung der Wärmelieferung auf Dritte ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, sofern die Umstellung kostenneutral erfolgt.
- Die Kosten können auf den Mieter umgelegt werden, wenn für ihn dadurch die Kosten von Heizung und Warmwasser nicht steigen.

Einzelheiten wird eine Verordnung regeln, die die Bundesregierung in Kürze erlassen wird. Auch in diesem Fall wird der BVI interessierte Immobilienverwalter schnellstmöglich informieren. ■

Cornelia Freiheit

Chefseminare mit Thorsten Woldenga

Wie der Umgang mit „schwierigen" Kunden einfacher wird

Professionelle Kundenbetreuung ist eine zentrale Schlüsselqualifikation im immer anspruchsvolleren Dienstleistungsgeschäft. Deswegen greift eine von der Techem Energy Services GmbH unterstützte Veranstaltungsreihe des BVI mit „Mein Umgang mit ‚schwierigen' Kunden – Methoden und Tipps für Verwaltungsprofis!" ein Wunschthema zahlreicher Immobilienverwalter auf. Die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten, um gerade in Konfliktsituationen angemessen reagieren zu können, vermittelt Thorsten Woldenga.

Fach- und Führungskräfte in Immobilienverwaltungen stehen oft in direktem Kontakt zu Eigentümern und Mietern. Wo Menschen aufeinander treffen, sind Konflikte vorprogrammiert. Wer es lernt, mit diesen Auseinandersetzungen konstruktiv umzugehen, muss sie jedoch nicht fürchten. Workshop-Leiter Thorsten Woldenga vermittelt diese kommunikative Stärke noch bis Ende Februar in zwölf deutschen Städten. Die stark praxisorientierte Ausrichtung der Veranstaltung garantiert, dass jeder Teilnehmer zahlreiche Impulse für seinen beruflichen Alltag erhält. Geklärt werden Fragen wie: „Was ist das ‚Geheimnis' meiner ‚schwierigen' Kunden?", „Wie reagiere ich professionell auf sie?", „Welche Fallstricke lauern bei ihnen auf mich und womit bekomme ich sie in den Griff?" Interessenten können sich noch unter service@bvi-verwalter.de für den letzten Workshop der Reihe am 26.2.2013 in Nürnberg anmelden. ■

Cornelia Freiheit

Termine 2013

Seien Sie dabei!
Der BVI informiert auf seinen regionalen und überregionalen Veranstaltungen regelmäßig über WEG- und Mietrecht und gibt Praxistipps.

Dresdner Verwaltertag
Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Sachsen im Maritim Congress Center Dresden
Beginn: 04.03.2013, Ende: 04.03.2013

Erfurter Verwaltertag
Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Thüringen im Pullmann Hotel Erfurt am Dom
Beginn: 05.03.2013, Ende: 05.03.2013

Münchner Verwaltertage
Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Bayern im NH München-Dornach
Beginn: 22.03.2013, Ende: 23.03.2013

Deutscher Immobilien Kongress
Gemeinsame Veranstaltung des BVI e. V. und BFW e. V. im MARITIM proArte Hotel Berlin
Beginn: 16.05.2013, Ende: 17.05.2013

30 Jahre BVI – Stehempfang
Überregionale Veranstaltung des BVI e. V. im Panoramapunkt am Potsdamer Platz Berlin
17.05.2013

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

Werner Brückner, der Landesbeauftragte des Landesverbands Bayern, wird auch in diesem Jahr wieder die Münchner Verwaltertage moderieren.

Die 6. Münchner Verwaltertage am 22./23.03.2013

Der BVI lädt Immobilienverwalterprofis und solche, die es werden wollen, zu zwei spannenden Seminartagen in das NH Hotel nach München/Dornach-Aschheim ein. Dieses Jahr erwarten die Teilnehmer neben einer interessanten Fachausstellung hochkarätige Referenten, die während und nach ihren Vorträgen ihr Rechts- und Praxiswissen an die Seminarteilnehmer weitergeben werden. Zu den Schwerpunktthemen des Programms zählen das Mietrechtsänderungsgesetz, der Einsatz von Smartphones und Tablets in der Verwaltung und die Bündelung des Energieeinkaufs. Das vollständige Programm und die Anmeldung zu den Münchner Verwaltertagen finden Sie unter www.bvi-verwalter.de. ■

Cornelia Freiheit

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 60
für Monika Ramspeck, Hausverwaltung Ramspeck GmbH in 91126 Schwabach

für Werner Brückner, Hausverwaltung Brückner GmbH in 90763 Fürth

für Theodor Strothe, Strothe Hausverwaltung GmbH in 40822 Mettmann

... zur runden 50
für Wilfried Kühlem, Haus- und Grundbesitzverwaltung Wilfried Kühlem e. K./ WKV GmbH in 50679 Köln

Neue BVI-Mitglieder

Baris Immobilienverwaltung KG, 90762 Fürth,
Ordentliches Mitglied

EUreal Grundstücksgesellschaft mbH, 90455 Nürnberg,
Ordentliches Mitglied

Hemrich Hausverwaltung KG, 97070 Würzburg,
Ordentliches Mitglied

Rayermann Immobilien Management GmbH, 40211 Düsseldorf,
Ordentliches Mitglied

Mehr Informationen unter www.bvi-verwalter.de/hp405/Mitglied-werden.htm

Wertvolles Verbandsleben

Das WerteManagementSystem des BVI in der Praxis seiner Mitglieder

Cornelia Hopf-Lonzen ist Geschäftsführerin der Cornelia Hopf Immobilienverwaltung und engagiert sich für den BVI besonders im Landesverband Thüringen.

Teil 5: Einsatzwille – Yes, we can

Kennen Sie das? Eigentlich naht die wohlverdiente Mittagspause oder der Feierabend, und plötzlich kommt noch eine Anfrage. Und schon hat man ein Problem. Nicht das eigene, aber das anderer. Und nun? Einfach den Anrufbeantworter an? Oder den Kollegen sagen, dass man nicht mehr gestört werden will?

Die Probleme anderer können warten. Die klären wir morgen. Oder besser gar nicht? Weil wir schon voraussehen, wie viel Arbeit auf uns zukommt. Das ist eine Möglichkeit, aber leider wachsen die kleinen Probleme ganz gerne zu großen und zeitraubenden heran. Das ist wie bei Seifenblasen: Bläst man eine auf, bilden sich ganz schnell weitere. Nur diese zerplatzen irgendwann, lösen sich in Luft auf. Unsere Probleme, Aufgaben und Herausforderungen aber leider nicht. Es sei denn, man gehört zu denen, die Probleme aussitzen. Aber so denken Verwalter, die die BVI-Werte mit ihrer täglichen Arbeit umsetzen, nicht. Wir haben jeden Tag genug Bedenkenträger um uns herum und sehen es als Herausforderung an, Bedenken zu zerstreuen und Problemlösungen zu suchen.

Den richtigen Weg statt den einfachen gehen

Eine der größten Herausforderungen im Verwalteralltag stellt für mich die Konfliktlösung in einer Eigentümerversammlung dar. Stellen Sie sich vor, es soll ein Beschluss gefasst werden, von dem Sie wissen, dass nicht alle Eigentümer hinter ihm stehen. Sie wissen bereits im Voraus, dass Sie die erforderliche Mehrheit zur Umsetzung des Vorhabens nicht bekommen, denn Sie kennen die Eigentümergemeinschaft. Der einfache Weg wäre sicherlich, dem beantragenden Eigentümer oder dem Verwaltungsbeirat zu erklären, dass der Beschluss sowieso nicht zustande kommt und ihn gar nicht erst vorzustellen. Aber bedenken Sie: Sie werden bei der Entscheidung, den Weg des geringsten Widerstandes zu gehen, auf jeden Fall für Unmut in der Eigentümergemeinschaft sorgen. Und die Gruppe der Eigentümer, die Interesse an der geplanten Maßnahme hat, wird vor der nächsten Verwalterbestellung sehr wohl prüfen, ob es nicht doch Verwalter gibt, die Konfliktsituationen nicht scheuen und nach Problemlösungen suchen.

Macher statt Bedenkenträger sein

Erarbeiten Sie sich eine Strategie! Fragen Sie sich: Was soll gemacht werden? Wer hat Interesse an der Maßnahme? Schadet das Vorhaben anderen Eigentümern? Bewirkt die Maßnahme Vorteile für die gesamte Liegenschaft? Trägt sie zum Werterhalt bei? Suchen Sie sich Partner, die Sie gezielt zur Umsetzung des Beschlusses ansprechen. Keiner schreibt Ihnen vor, dass Sie als Verwalter die Vorbereitungen der Eigentümerversammlung allein gestalten müssen. Suchen Sie vor allem die Unterstützung der Eigentümer, die die Maßnahme vorgeschlagen haben. Binden Sie die Eigentümer konkret ein. Sie werden merken, dass Sie die Fähigkeiten und Qualitäten einzelner Eigentümer problemlos in Anspruch nehmen können. Moderieren Sie in der Eigentümerversammlung! Lassen Sie die Vorschläge durch die Eigentümer selbst vortragen und vor allem begründen! Stellen Sie die Bedenkenträger mit Hilfe einer guten Vorbereitung zur Seite! Streichen Sie das Wort aber aus Ihrem Vokabular! Und schon haben Sie gewonnen. Schon sind Sie ein erfolgreicher Verwalter. Ein Macher. Ein Problemlöser. Ein Verwalter mit Einsatzwillen.

Sie werden schnell merken, dass Ihre Arbeit an Professionalität zunimmt. Sie haben das Fachwissen und die Kompetenz – zeigen Sie Einsatz und machen Sie Ihre Arbeit! Nicht nur für Ihre Auftraggeber, sondern vor allem für sich selbst. Ihre Eigentümer werden stolz auf Sie sein. Auf den BVI-Verwalter, der Ideen hat, der nach Lösungen sucht – auch wenn diese nicht immer leicht zu finden sind. Es ist so schön, mit einem guten Gefühl in den Feierabend zu gehen! Yes, we can. ■

Cornelia Hopf-Lonzen
office@hopf-immobilien.de

Illustration: Ildiko Zavrakidis

Viele gute Vorsätze, die schnell vergessen sind: Wie Sie herausfinden, was Sie wirklich ändern wollen, erklärt Coach Thorsten Woldenga.

Neues Jahr, neues Glück!

Oder: Warum sind die gescheiterten guten Vorsätze vom Silvesterabend trotzdem wichtig?

Es ist noch nicht so viele Tage her, dass wir den Jahreswechsel 2012/2013 erlebt haben. Die meisten von uns haben diesen Moment hoffentlich in Feierlaune genossen.

Der Silvesterabend dient ja vielen auch dazu, zurückzublicken, ein Fazit zum ausklingenden Jahr zu ziehen und Erwartungen zu „erfühlen“, die unser Leben im neuen Jahr bereichern sollen. Diese Gedanken und Emotionen formulieren wir gerne als Ziele für ein besseres, positiveres Leben in der Zukunft – gute Vorsätze fassen nennt man das. Und manchmal stellen wir dann fest, dass das, was uns zu Beginn des neuen Jahres so überaus reizvoll und wichtig erschien, sich bereits im gerade beginnenden Alltag verflüchtigt. Frust über unsere mangelnde Konsequenz und unser undiszipliniertes Verhalten kommt auf. So weit, so unbefriedigend – aber keine Sorge, ich werde Sie jetzt nicht mit Erläuterungen dazu langweilen, warum viele wirklich gut gemeinte Vorsätze scheitern. Davon wimmelt es in unzähligen Ratgeber-Seiten von Illustrierten bereits genug. Ich will Sie vielmehr zur Auseinandersetzung damit einladen, ob wir diese Situation nicht auch anders denken können. Ach ja – sollten Sie am Silvesterabend den Entschluss gefasst haben, künftig keine Artikel über gute Vorsätze mehr zu lesen, dann haben Sie jetzt die letzte Gelegenheit, diesem Vorsatz treu zu bleiben.

Wichtige Erkenntnisse

Mit etwas Abstand (in gelöster Feierlaune und abseits vom Büro) gelingt uns etwas, was wir im Alltäglichen in der Regel nicht schaffen: Wir bekommen ein Gespür für unsere tatsächlichen Bedürfnisse. Niemand würde auf die Idee kommen, einen Zug bei voller Fahrt reparieren zu wollen. Den muss man erst stoppen, um notwendige Optimierungen vornehmen zu können. Deswegen: Gönnen Sie sich, zunächst inne zu halten, und sorgen Sie für Distanz zu Ihrer gewohnten Situation, wenn Sie Veränderungen anstreben!

In der ersten Euphorie erscheinen uns unsere Ideen einfach nur großartig, ein Scheitern scheint unvorstellbar. Zu einer guten Strategie gehört aber, dass wir uns eine Phase des kritischen Blicks erlauben: Was ist nicht zu Ende gedacht oder gar falsch an unserem Plan? Fühlen sich diese Überlegungen auch erst einmal frustrierend an, so eröffnen sie doch die Möglichkeit, Lösungen für die Probleme zu finden, die morgen ganz sicher auftreten werden.

Ein spontan getroffener Entschluss offenbart oft erst später seinen Preis. Wenn wir dann nicht gewillt sind, unsere Entscheidung umzusetzen, sind wir schlicht nicht dazu bereit, die damit verbundenen Konsequenzen zu tragen. Das heißt, dass wir zwischen den Alternativen „Neu mit Aufpreis!“ und „Bewährt mit überschaubaren Kosten“ die für uns optimale Wahl getroffen haben.

Der Wunsch nach Veränderung entsteht in der Regel aus einer Situation heraus, die uns nicht behagt oder unerträglich erscheint. Das „weg von“ ist dann die verheißungsvolle Variante, der wir gerne zustreben. Erst beim Verlassen unseres angestammten Platzes, unserer „Heimat“ bemerken wir vielleicht, dass wir auch Dinge aufgeben, die wir geschätzt haben. Vielleicht stellen wir jetzt fest, dass unsere bisherige Situation gar nicht so unsäglich war und ... kehren dorthin zurück. Das ist in meiner Welt kein Versagen. Das kann eine bewusste, kluge Entscheidung sein.

Und das Fazit?

Sie merken hoffentlich: Ich denke, dass jeder Mensch die für ihn optimale Wahl aus den Alternativen trifft, die ihm zur Verfügung stehen. Und um nicht falsch verstanden zu werden: Ich finde auch, dass jeder konsequent und mit Leidenschaft an seinen Zielen arbeiten sollte. Das setzt allerdings voraus, dass dieses Ziel auch tatsächlich **sein eigenes** Ziel ist! ■

Thorsten Woldenga
info@tcc-woldenga.de

Vorsicht, wenn einzelne Wohnungseigentümer den Raum verlassen – eventuell kann die Versammlung dadurch ihre Beschlussfähigkeit verlieren.

Haftungsrisiken für WEG-Verwalter

Man muss nur wissen, wo es steht

Nicole Dürst, Rechtsanwältin, Immobilienwirt (Diplom VWA), Leiterin Redaktionsteam Immobilien, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

In den letzten fünf Jahren hat die Zahl der Schadenersatzklagen gegen Verwalter stark zugenommen. Unwissen, Unachtsamkeit und knifflige Rechtslagen können schnell zu hohen Regressforderungen führen. Umso wichtiger ist es, Haftungsrisiken frühzeitig zu erkennen und die Folgen zu vermeiden.

Das alte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) machte das Verwalten von Wohneigentum relativ leicht. Der Gestaltungsspielraum für die Gemeinschaft war klein, die Rechtslage wenig komplex. Mit der Reform des WEG im Jahr 2007 hat sich das geändert. Zum Beispiel hat die Entscheidungskompetenz der jetzt teilrechtsfähigen Gemeinschaft deutlich zugenommen. Mit der größeren Freiheit einher geht jedoch auch eine größere Verantwortung, was zu einem wesentlich höheren Haftungsrisiko für Verwalter führt. In der neuen Fassung des WEG ist in § 49 Abs. 2 erstmals ein Schadenersatzanspruch gegen den Verwalter explizit formuliert. Wer solche Ansprüche vermeiden möchte, muss wissen, wo die Haftungsfallen lauern und wie sie zu umgehen sind.

Haftungsfalle Sammelvertrag

Manche Verwalter schließen sogenannte Sammelverträge mit Dienstleistern über Arbeiten in mehreren Eigentümergemeinschaften ab, um den Gemeinschaften bessere Konditionen zu bieten. Dieses Verfahren birgt jedoch ein hohes wirtschaftliches Risiko. Beschließt eine Gemeinschaft – aus welchen Gründen auch immer – ein anderes Unternehmen für die Arbeiten zu beauftragen, haftet der Verwalter gegenüber dem Dienstleister für die Vertragserfüllung. Besser wäre es in einem solchen Fall, einen Rahmenvertrag abzuschließen, der festschreibt, dass nicht der Verwalter, sondern die jeweilige Eigentümergemeinschaft Auftraggeber für die Leistungen ist. So kann der Verwalter für seine Gemeinschaften günstige Konditionen heraushandeln, ohne selbst dafür einstehen zu müssen.

Den Verwalter erwarten bei seiner täglichen Arbeit viele Stolperfallen, mit denen er sich einem hohen Haftungsrisiko aussetzt.

Haftungsfalle Umlaufbeschluss

Es gehört heute zur gängigen Praxis, dass weniger wichtige Entscheidungen, die zwischen den ordentlichen Eigentümerversammlungen getroffen werden müssen, mit einem Umlaufbeschluss herbeigeführt werden. Dieses Verfahren ist zwar bequem, hat jedoch seine Tücken. Vor allem muss der Verwalter sehr genau darauf achten, dass alle Eigentümer ihre Stimme abgeben, sonst ist der Beschluss anfechtbar. Der Gesetzgeber schreibt in § 23 Abs. 3 WEG für Beschlüsse, die im schriftlichen Verfahren gefasst werden, Allstimmigkeit vor. Wenn also zum Beispiel ein Beschluss über die Treppenhausreinigung im Umlaufverfahren gefasst wird, müssen sich alle Eigentümer an der Abstimmung beteiligen. Geschieht dies nicht, liegt auch kein gültiger Beschluss vor. Um rechtssicher zu agieren, sollte der Verwalter auf jeden Fall eine Frist setzen, bis zu der die Antworten vorliegen müssen. Unmittelbar nach Ablauf dieser Frist sollte dann das Ergebnis des Beschlussverfahrens verkündet werden.

Haftungsfalle Beschlussfähigkeit

Dass der Verwalter zu Beginn jeder Eigentümerversammlung die Beschlussfähigkeit feststellen muss, ist bekannt. Er muss jedoch zusätzlich darauf achten, dass die Eigentümerversammlung bei jedem einzelnen Beschluss auch beschlussfähig ist. Gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften kann man schnell den Überblick verlieren: Raucherpausen, Toilettengänge oder andere dringende Bedürfnisse von Eigentümern können nämlich dazu führen, dass die Eigentümerversammlung plötzlich nicht mehr beschlussfähig ist. Lässt der Verwalter dann trotzdem abstimmen, sind diese Beschlüsse anfechtbar, und damit ist er in der Haftungsfalle. Je nach Beschluss kann das teuer werden. Übrigens wirkt sich auch ein Stimmrechtsausschluss auf die Beschlussfähigkeit aus.

Wann die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist, ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung. Ist dort nichts geregelt, gilt § 25 Abs. 3 WEG. Um auf der sicheren Seite zu sein, muss der Verwalter die Beschlussfähigkeit der Versammlung für jeden einzelnen Beschluss feststellen und sollte dies auch dokumentieren. Die Beschlussfähigkeit muss nicht wie zu Beginn der Versammlung laut verkündet werden, jedoch sollte der Verwalter vor jedem Beschluss überprüfen, ob die Versammlung zu diesem Zeitpunkt einen Beschluss fassen darf. Hat er Zweifel an der Beschlussfähigkeit, muss er dies kundtun. Dann sollte er vor jedem Beschluss genau zählen und dies im Protokoll festhalten.

Um bei größeren Gemeinschaften Herr der Lage zu bleiben, sollte der Verwalter am Eingang zum Versammlungssaal Mitarbeiter postieren, die eine detaillierte Anwesenheitsliste führen. Sie sollten die teilnehmenden Eigentümer, die Zahl der Einheiten sowie die Miteigentumsanteile schriftlich festhalten und das Kommen und Gehen überwachen. So kann der Verwalter lückenlos die Beschlussfähigkeit der Versammlung dokumentieren. Wenn die Eigentümerversammlung eine Wiederholungsversammlung ist, weil die erste Versammlung nicht beschlussfähig war, gibt es kein Haftungsrisiko. Die Wiederholungsversammlung ist nach § 25 Abs. 4 WEG immer beschlussfähig.

Checklisten können helfen, mögliche Haftungsrisiken auszuschließen

An diesen Beispielen zeigt sich, dass es ein Verwalter in seinem Arbeitsalltag nicht nur mit einem großen Haken, sondern mit vielen kleinen „Häkchen“ zu tun hat. Um diesen Stolperfallen zu entgehen, muss der Verwalter genau wissen, was er tun muss und was er darf. Dass dies nicht immer einfach ist, zeigen die Beispiele. Umso wichtiger ist es, auf verlässliche Informationen zurückgreifen zu können, wie zum Beispiel über die Online-Wissensdatenbank VerwalterPraxis Professional von Haufe, mit deren Hilfe dieser Beitrag entstanden ist. Die Datenbank ist übrigens auch in der Verwaltungs-Software PowerHaus enthalten, weil auch in der Praxis der Juristengrundsatz gilt: Man muss nicht alles wissen, aber man sollte wissen, wo es steht. ■

Nicole Dürst
presse@haufe-lexware.com

Foto: Fotolia/M. Schuppich

BGH-Urteil V ZR 251/10

Ein Lösungsvorschlag zur Heizkostenproblematik

In der Begründung seiner Entscheidung vom 17.02.2012 hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass verausgabte Gelder für nicht verbrauchte Brennstoffe nach dem allgemeinen in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder nach einem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen sind. Es stellt sich damit die grundsätzliche Frage, ob es überhaupt eine Abweichung zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung geben muss.

Noch immer gilt für die Jahresabrechnung das Abflussprinzip. Demnach dürfen bzw. müssen in die Jahresabrechnung alle Kosten eingestellt werden, die tatsächlich im Abrechnungszeitraum geflossen sind. Nicht im Abrechnungszeitraum angefallene und bezahlte Kosten dürfen nicht in die Abrechnung eingestellt werden. Nun fließen aber im Abrechnungsjahr regelmäßig mehr oder auch weniger Kosten als in der Heizkostenabrechnung auf die Eigentümer verteilt werden. Damit stellt sich die Frage, wie mit diesen Differenzen zu verfahren ist, wenn man dem Abflussprinzip Genüge tun möchte.

Dabei lassen sich die Probleme sowohl bei Mehr- als auch bei Minderkosten in der Gesamtabrechnung sehr leicht und übersichtlich lösen. Es ist lediglich ein weiteres Konto erforderlich, über das die Differenzen gebucht werden. Beispielhaft könnte man dies das „Differenzkonto Heizkosten“ nennen. Es könnte in der Jahresabrechnung mit abgedruckt werden, um den Eigentümern die Chance zur Überprüfung zu bieten.

Heizöl

Sind im Abrechnungsjahr mehr Brennstoffkosten, z. B. durch Heizöleinkauf oder Abschlagszahlungen, angefallen, so müssten diese zu viel geleisteten Zahlungen vom Brennstoffkostenkonto auf das Differenzkonto Heizkosten umgebucht werden. Dabei würde das Brennstoffkostenkonto um die nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung verteilten Kosten reduziert. Dieser Betrag belastet dann das neue Differenzkonto Heizkosten und wird in der Einzelabrechnung gemäß dem gültigen Verteilungsmaßstab auf die Eigentümer verteilt. Den Eigentümern werden alle geleisteten Kosten im Rahmen der Einzelabrechnung angelastet, während die Heizkostenabrechnung nur die tatsächlich verbrauchten Brennstoffkosten beinhaltet. Die Differenz wird über das Differenzkonto Heizkosten auf die Eigentümer verteilt.
Ein Restölbestand muss im Folgejahr in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden. Der entsprechende Wert ist zu Beginn des neuen Abrechnungsjahres wieder zurück zu buchen. Auf diese Weise wird das Brennstoffkostenkonto belastet, während der Betrag über das Differenzkonto den Eigentümern gutgeschrieben wird. Eine Doppelbelastung ist damit ausgeschlossen.

Gas oder Fernwärme

Ähnliches gilt bei der Lieferung von Gas oder Fernwärme. Im Folgejahr wird die Abrechnungsspitze des Energieversorgers erstattet. Dieser Betrag ist den Eigentümern über das Differenzkonto Heizkosten wieder gutzuschreiben, das bereits im Vorjahr belastet wurde. Eine Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung des Folgejahres erfolgt nicht.

Die Buchungen im Rahmen der Jahresabrechnung könnten wie aussehen wie Abb. 1.

Etwas umfangreicher gestaltet sich das Problem, wenn im Abrechnungsjahr weniger

Abb.1 Abrechnungsjahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Restölbestand	Differenzkonto Heizkosten	Brennstoffkosten	1.000,00 €
Überzahlung Abschläge Gas/Fernwärme	Differenzkonto Heizkosten	Brennstoffkosten	500,00 €

Abb.1 Folgejahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Ölbestand Jahresanfang	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	1.000,00 €
Guthabenauszahlung Gas/Fernwärme	Bank	Differenzkonto Heizkosten	500,00 €

Foto: Immobilienverwaltung Schlüter GmbH

Jörg Schlüter ist erst der dritte öffentlich bestellte und von der IHK Mittleres Ruhrgebiet vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung.

Kosten angefallen sind als in der Heizkostenabrechnung auf die Eigentümer verteilt werden. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn am Anfang des Jahres ein hoher Anfangsbestand Restöl besteht und während des Jahres wenig Heizöl eingekauft werden muss oder wenn die Abschlagszahlungen für Gas oder Fernwärme zu niedrig waren. Zu der gleichen Problematik kommt es, wenn Rechnungen für Schornsteinfeger, Heizungswartung und Heizkostendienstleister erst im Folgejahr bezahlt werden. In all diesen Fällen sind die Kosten in der Gesamtabrechnung regelmäßig geringer als in der Einzelabrechnung. Diese Abweichungen lassen sich ebenfalls mit dem Differenzkonto Heizkosten leicht und überschaubar abfangen. Die Buchungen beim Heizöl sind im Grunde gleichlautend wie bei den Mehrkosten in der Gesamtabrechnung. Zu Jahresbeginn wird der Anfangsbestand (Restöl des Vorjahres) auf dem Differenzkonto Heizkosten gutgeschrieben und das Brennstoffkostenkonto um diesen Betrag belastet. Zum Jahresende wird ein möglicher Restölbestand wieder ebenso umgebucht, so dass das Brennstoffkostenkonto ent- und das Differenzkonto Heizkosten belastet wird. In die Heizkostenabrechnung fließen dann nur die tatsächlich im Brennstoffkostenkonto verbliebenen Gesamtsummen.

Ähnlich läuft es bei der Nachzahlung durch den Energielieferanten für Gas oder Fernwärme. Da bereits im Vorjahr diese Kosten den Heizkosten angelastet wurden, aber mangels tatsächlicher Zahlung über das Differenzkonto Heizkosten den Eigentümern gutgeschrieben wurden, muss dieser Betrag nunmehr bei Zahlung dem Differenzkonto Heizkosten angelastet werden. Ebenso läuft es bei Rechnungen, die im Abrechnungsjahr über die Heizkostenabrechnung den Eigentümern angelastet werden müssen, tatsächlich aber erst im Folgejahr gezahlt werden. Auch hier werden diese Kosten durch Umbuchung zu Lasten des Heiznebenkostenkontos dem Differenzkonto Heizkosten gutgeschrieben. Im Folgejahr, wenn die Rechnung dann tatsächlich bezahlt wird, wird dieser Betrag wieder über das Differenzkonto Heizkosten belastet.

Die Buchungen im Rahmen der Jahresabrechnung könnten beispielhaft aussehen wie Abb. 2.

Strom und Wasser

Nicht außer Acht gelassen werden sollen weitere Kosten, die im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen sind. Neben den Brennstoffkosten entstehen meist noch Stromkosten. Auch hier gilt, wenn die Stromkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung verteilt werden, das gleiche Buchungsprinzip wie für die Zahlungen von Gas oder Fernwärme. Komplizierter scheint es zu sein, wenn die Stromkosten „nur“ anteilig vom Allgemeinstrom ermittelt werden. Doch auch hier kommen die gleichen Buchungsansätze zum Tragen. Gleiches gilt auch, wenn Warmwasserkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung abgerechnet werden. Hier müssen die anteiligen Kosten für das Frischwasser in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden. Etwaige Differenzen aus den Endabrechnungen müssen gebucht und berücksichtigt werden.

Durch die hier dargestellte Lösung ist das Problem der Heizkostenabrechnung einfach und rechtssicher in den Griff zu bekommen. Abgrenzungsbuchungen entfallen und der Eigentümer wird nur durch tatsächlich geflossene Kosten in der Einzelabrechnung belastet. ■

Jörg Schlüter
j.schlueter@ifw-bochum.de

Abb.2 Abrechnungsjahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Ölbestand Jahresanfang	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	1.000,00 €
Heizöleinkauf	Brennstoffkosten	Bank	5.000,00 €
Restölbestand	Differenzkonto Heizkosten	Brennstoffkosten	500,00 €
→ tatsächliche Kosten in der Heizkostenabrechnung = 5.500,00 €			
Rechnungseingang Heizkostendienstleister	Heiznebenkosten	Differenzkonto Heizkosten	250,00 €
Schornsteinfeger, Wartung o. Ä.	Heiznebenkosten	Differenzkonto Heizkosten	100,00 €
Minderzahlung Abschläge Gas/Fernwärme	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	500,00 €

Abb.2 Folgejahr

Buchungstext	Soll-Konto	Haben-Konto	Betrag
Ölbestand Jahresanfang	Brennstoffkosten	Differenzkonto Heizkosten	500,00 €
Rechnungseingang Heizkostendienstleister	Differenzkonto Heizkosten	Bank	250,00 €
Rechnungseingang Schornsteinfeger, Wartung o. Ä.	Differenzkonto Heizkosten	Bank	100,00 €
Nachzahlung Energieversorger	Differenzkonto Heizkosten	Bank	500,00 €

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

Grenzen der Ausübung des Sondernutzungsrechts am Garten

LG Hamburg-Urteil 318 S 31/12 vom 12.12.2012

Im Bereich seines einfachen Garten-Sondernutzungsrechts darf der Berechtigte keinen aus weißen Kieselsteinen bestehenden Weg anlegen und dort Skulpturen errichten. Er ist verpflichtet, diese baulichen Veränderungen zu entfernen und den Garten wieder vollständig mit Rasen zu bepflanzen.

Im konkreten Fall

Die Anlage des Skulpturengartens überschreitet im vorliegenden Fall die erlaubte Nutzung der Gartenfläche. Ein auf Beseitigung gerichteter Anspruch folgt aus den §§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, 15 Abs. 3, § 14 Ziff. 1 WEG und § 823 Abs. 1 BGB. Mit den vorgenommenen baulichen Veränderungen wurde die eingeräumte Befugnis zur ausschließlichen Nutzung des hinteren Gartenbereichs überschritten. Dadurch sind andere über das in § 14 Ziff. 1 WEG bestimmte Maß hinaus – nachteilig – beeinträchtigt. Neben der Beseitigung kann auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (Bepflanzung mit Rasen an den Stellen, an denen ein Rückbau geboten ist) verlangt werden. Dies ist kein Angriff auf die Kunst!

Ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche berechtigt den Rechtsinhaber nur zu einer gärtnerischen Nutzung in den Grenzen von § 14 Ziff. 1 WEG (vgl. LG Hamburg ZMR 2011, 226). Die Gestaltung der zur Sondernutzung zugewiesen Gartenfläche geht in diesem konkreten Fall als prägende Veränderung des Bestandes über den Gestaltungsspielraum weitgehend hinaus. Lediglich auf die einzeln auf der Rasenfläche verteilten Objekte trifft dies nicht zu.

Interessensausgleich

Bei widerstreitenden Grundrechtspositionen hat sich die Auslegung der Regelung in § 14 Ziff. 1 WEG an dem Grundsatz der sogenannten praktischen Konkordanz zu orientieren. Danach wird nicht eine der widerstreitenden Rechtspositionen bevorzugt, sondern alle erfahren einen möglichst schonenden Ausgleich. Eingriffe, die über die Sicherstellung einer ungestörten Nutzung des Sondereigentums durch die übrigen Wohnungseigentümer hinausgehen, sind somit untersagt. Im vorliegenden Fall kann sich ein verständiger Wohnungseigentümer durchaus durch den Skulpturengarten beeinträchtigt fühlen. Der Skulpturengarten nebst Kiesweg ist nicht durch Kunstgestände gärtnerisch um- bzw. gestaltet worden, sondern wird als „Wirkbereich“ für jene genutzt. Die Skulpturen übernehmen durch ihre Anordnung am sich farblich erheblich von der Umgebung absetzenden Kiesweg eine derart prägende Kraft für die Anmutung des Gartens, dass sich ihre Funktion nicht mehr im gärtnerischen Stilmittel erschöpft. Vielmehr ist der Gartenbereich dazu bestimmt, die Kunstgegenstände zu präsentieren.

Bei einem Blick in den hinteren Gartenbereich, der ohne die Skulpturen und den Weg parkähnlich ist, kann sich der Betrachter dem dort vorhandenen „Kunstforum“ nicht entziehen. Er wird vielmehr gezwungen, sich das Ensemble anzusehen. Die Kunstfreiheit, wie sie in Art. 5 Abs. 3 GG verbürgt ist, überwiegt im Ergebnis die Rechte der Übrigen hier nicht. Für den Kläger streitet seine in Art. 14 Abs. 1 GG niederlegte Eigentumsfreiheit. Auch wenn man in Betracht zieht, dass die Schwelle für das Vorliegen eines Nachteils eher niedrig anzusetzen ist (BVerfG, NZM 2005, 182, 183), kann man im vorliegenden Fall nicht erkennen, dass der Wunsch, die Skulpturen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, eine Ausstellung gerade auf der hinteren Gartenfläche der Anlage erfordert.

Anderes gilt nur für die Skulpturen, die fern ab vom Kiesweg auf der Rasenfläche errichtet wurden. Diese begründen keinen Nachteil im Sinne des § 14 Ziff. 1 WEG, auch weil sie den Eindruck der gedrungenen Geschlossenheit des „Kunstforums“ am bzw. auf dem Kiesweg nicht teilen, sondern die großzügige Rasenfläche entsprechend einer normalen Gartennutzung ausfüllen.

Im Allgemeinen

Generell gilt zu den Rechten des Einzelnen gegenüber dem Sondernutzungsberechtigten: Der Beseitigungsanspruch ist ein Individualanspruch. Zu seiner Geltendmachung bedarf es nicht der Vorbefassung in der Eigentümerversammlung. Ein Sondernutzungsrecht an Gartenflächen vor Erdgeschosswohnungen gibt den Berechtigten allenfalls ein Recht auf intensivere, aber nicht schrankenlose Nutzung des entsprechenden Teils des gemeinschaftlichen Eigentums (OLG Hamburg ZMR 2003, 524). ■

Dr. Olaf Riecke
www.riecke-hamburg.de

Aufgepasst beim Inkasso

Keine Erstattung von Mehrkosten wegen unnötiger Hausgeldverfahren

Die erfolgreiche Beitreibung von Hausgeldern ist eines der Spezialthemen von Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin.

Macht eine WEG Hausgeldforderungen für mehrere Wohnungen desselben Eigentümers ohne sachlichen Grund in Einzelverfahren anstatt in einem einzigen Prozess geltend, muss der unterlegene Wohnungseigentümer die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht tragen.

Der Verwalter ist verpflichtet, von den Wohnungseigentümern deren nach § 28 Abs. 5 WEG geschuldete Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern. Die zentrale Vorschrift des Hausgeldinkassos (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG) hat außergerichtliche Maßnahmen im Auge. Muss der Verwalter Lasten- und Kostenbeiträge gerichtlich beitreiben, benötigt er eine zusätzliche Ermächtigung durch die Wohnungseigentümer. Ist ihm diese durch Vereinbarung oder Beschluss erteilt (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG), kann er im Namen der Gemeinschaft eine Klage erheben oder erheben lassen.

Kostspielige Einzelklagen

Bislang konnten mehrere Klagen erhoben werden, wenn ein Wohnungseigentümer in einer Anlage mehrere Eigentumswohnungen hatte und in Bezug auf alle mit dem Hausgeld säumig war. Dies wurde sogar mit Blick auf § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG empfohlen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss nämlich, wenn sie das Verfahren auf Zwangsversteigerung selbst betreibt, im Rahmen der danach privilegierten Zwangsvollstreckung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 ZVG einen Titel vorlegen, aus dem die Schuldnerpflicht zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind.

Bei Einzelklagen lassen sich diese Eckdaten leicht darstellen. Durch dieses Vorgehen entstehen allerdings Mehrkosten. Die Gerichts- und Anwaltskosten sind höher, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mehrere Klagen erhebt. Diesen Umstand nahm die Rechtsprechung bislang aber so hin. 2008 entschied beispielsweise das LG Itzehoe (ZMR 2008, 913), dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Bestimmungen des § 10 ZVG ein nachvollziehbares Interesse an einer getrennten Geltendmachung ihrer Hausgeldansprüche hat.

Mehrkosten von Einzelverfahren rechtsmissbräuchlich

Mit dieser Praxis hat der Bundesgerichtshof jetzt Schluss gemacht (Beschluss vom 18.10.2012 – V ZB 58/12). Im verhandelten Fall gehörten einem Wohnungseigentümer 32 Eigentumswohnungen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagte für die in den einzelnen Wohnungen aufgelaufenen Hausgeldrückstände in 32 Einzelverfahren. In allen Verfahren wurde der Hausgeldschuldner verurteilt, das rückständige Hausgeld zu zahlen und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Das Amtsgericht setzte die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erstattenden Kosten allerdings nicht auf Grundlage der jeweiligen Einzelstreitwerte, sondern auf Grundlage eines fiktiven Gesamtstreitwerts fest. Dem folgte der Bundesgerichtshof. Er wies darauf hin, dass ein Erstattungsverlangen rechtsmissbräuchlich sein könne. Dieses sei unter anderem der Fall, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in mehreren Verfahren gegen einen Wohnungseigentümer vorgehe, der Inhaber mehrerer Eigentumswohnungen ist. Die durch die Prozessaufspaltung entstehenden Mehrkosten seien in der Regel rechtsmissbräuchlich und nicht erstattungsfähig. Das Vorrecht, das Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genießen, ergäbe keinen sachlichen Grund, Hausgeldforderungen wegen verschiedener Wohnungen einer Anlage gegen einen Eigentümer in getrennten Verfahren durchzusetzen. Zur Glaubhaftmachung nach § 10 Abs. 3 WEG genüge bei einem Titel, der die Beträge nicht einzeln ausweise, bereits die Vorlage eines Doppels der Klageschrift. Im Übrigen habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit, statt der Verurteilung des Wohnungseigentümers zur Zahlung eines Gesamtbetrags die Verurteilung zur Zahlung der Einzelbeträge zu beantragen. ■

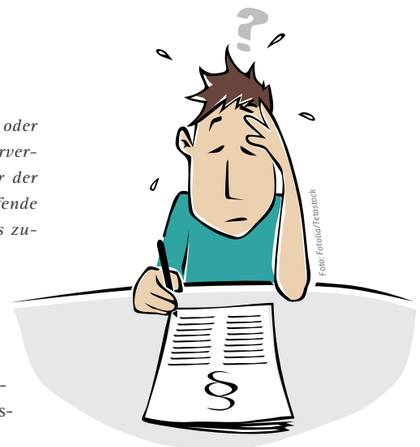
Dr. Oliver Elzer
www.oliverelzer.de

Die Teil-Ungültigkeit von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

Grundsatzentscheidung des BGH lässt hoffen

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

Erhebt ein Wohnungseigentümer gegen den die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung oder den Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan genehmigenden Beschluss der Eigentümerversammlung die Beschlussanfechtungsklage, so stellt sich, wenn die Abrechnung oder der Wirtschaftsplan tatsächlich mängelbehaftet sind, regelmäßig die Frage, ob der betreffende Beschluss nun insgesamt für ungültig zu erklären oder ob der angefochtene Beschluss zumindest teilweise „zu retten" ist.



Die Rechtsprechung stand bisher auf dem Standpunkt, dass nicht jeder Fehler einer Jahresabrechnung oder eines Wirtschaftsplans dazu führen muss, dass der betreffende Genehmigungsbeschluss komplett für ungültig zu erklären wäre. Im Falle fehlender, aber ohne weiteres nachholbarer und vor allem das Rechenwerk im Ganzen nicht beeinflussender Angaben stehe dem einzelnen Wohnungseigentümer lediglich ein Anspruch auf Ergänzung der „lückenhaften" Beschlussfassung zu. Fraglich war indes, wie sich solche Fehler auswirken, die zwar „begrenzbar" sind, sich jedoch notwendigerweise auf die Höhe der Einzel-Abrechnungsspitze bzw. auf die Höhe des Hausgelds im jeweiligen Einzelwirtschaftsplan auswirken. Hierzu hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 11.05.2012 (V ZR 193/11, NZM 2012, 566) grundlegende Ausführungen gemacht, die von Beschlussanfechtungen geplagter Wohnungseigentümergemeinschaften hoffen lassen.

1. Der Sachverhalt

Der Anfechtungskläger beantragte den Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung sowie des Wirtschaftsplans für ungültig zu erklären, weil die Verwaltungskosten nach einem unzutreffenden Kostenverteilungsschlüssel zu seinem Nachteil umgelegt wurden. Das Berufungsgericht erklärte, weil der angewendete Verteilerschlüssel tatsächlich fehlerhaft war und sich dies auf die konkrete Höhe des Einzel-Abrechnungssaldos bzw. die Höhe des Hausgelds im Einzelwirtschaftsplan auswirkte, die Beschlussfassungen insgesamt für ungültig.

2. Die Entscheidung des BGH

Der BGH vertritt hingegen die Auffassung, dass in Anwendung des § 139 BGB stets geprüft werden muss, ob der unbeanstandet gebliebene Teil einer Abrechnung oder eines Wirtschaftsplans nicht als rechnerisch selbständig und abgrenzbar betrachtet und in diesem Falle der Wille der Eigentümer angenommen werden kann, den Beschluss auch teilweise als wirksam anzusehen. Zwar wirke sich die Anwendung eines falschen Verteilerschlüssels in den Einzelabrechnungen aus, aber nur teilweise im Umfang der betroffenen Kostenposition. Da aber die Gesamtabrechnung als solche nicht betroffen sei, entspreche es vielmehr dem Willen und dem wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer, den Beschluss im Übrigen als wirksam anzusehen. Daher waren die Beschlüsse nur teilweise für ungültig zu erklären.

3. Folgerungen für die Praxis

Die Entscheidung des BGH v. 11.05.2012 hat zwei begrüßenswerte Auswirkungen. Zum einen führt die nur teilweise rechtskräftige Ungültigerklärung eines Abrechnungs- oder Wirtschaftsplanbeschlusses dazu, dass mit dem Eintritt der Bestandskraft des aufrecht erhaltenen Beschlussteils der Anfechtende mit der Geltendmachung von ihm bis dato nicht vorgebrachter Anfechtungsgründe ausgeschlossen ist, die er im Falle eines bei vollständiger Ungültigerklärung erforderlichen kompletten Neubeschlusses zum Gegenstand einer neuerlichen Anfechtungsklage hätte machen können. Zum anderen muss der anfechtungswillige Wohnungseigentümer genau prüfen, welchen Klageantrag er im Beschlussanfechtungsverfahren stellt. Wird nämlich die Ungültigerklärung insgesamt beantragt und kommt das angerufene Gericht zu der Auffassung, dass die übrigen nicht zu beanstandenden Teile der Abrechnung oder des Wirtschaftsplans sinnvollerweise Bestand haben können, wird die Klage teilweise mit der für den Kläger negativen Kostenfolge abgewiesen. ■

Rüdiger Fritsch
www.krall-kalkum.de

SEPA – Änderungen im Zahlungsverkehr

Die Deutsche Kreditbank AG informiert

Handlungsbedarf für Immobilienverwalter: Am 1. Februar 2014 werden die nationalen Verfahren für den Überweisungs- und Lastschriftverkehr abgeschaltet. An ihre Stelle tritt SEPA – kurz für Single Euro Payments Area. Mit den SEPA-Zahlungsverfahren in Euro werden alle Lastschriften und Überweisungen in Euro innerhalb der 27 EU-Mitgliedsstaaten sowie in Norwegen, Liechtenstein, Island, Schweiz und Monaco einheitlich abgewickelt.

Mit dem neuen SEPA-Verfahren entfallen die bisher genutzte Kontonummer und Bankleitzahl. Künftig werden die internationale Kontonummer (IBAN) und die internationale Bankleitzahl (BIC) für Überweisungen und Lastschriften verwendet. Viele Banken haben bereits die Kontoauszüge, das Onlinebanking und die Bankkarten um diese Angaben erweitert.

Besonderheiten beim SEPA-Lastschriftverkehr

Zur Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren benötigt der Lastschrifteinreicher eine Gläubiger-Identifikationsnummer (Gläubiger-ID), eine neue Inkassovereinbarung mit seinem Kreditinstitut und ein Lastschriftmandat des Zahlungspflichtigen. Das Mandat ist die Ermächtigung für den Zahlungsempfänger, fällige Zahlungen einzuziehen und gleichzeitig eine Weisung an die Bank des Zahlungspflichtigen, die Zahlung einzulösen. Die Gläubiger-ID kann über die Internetpräsenz der Deutschen Bundesbank (www.glaeubiger-id.bundesbank.de) beantragt werden.

SEPA-Basislastschriftverfahren

Für den Lastschriftverkehr mit Verbrauchern steht das SEPA-Basislastschriftverfahren (B2C) zur Verfügung. Dieses ist dem bisherigen Einzugsermächtigungsverfahren sehr ähnlich, wird aber ausschließlich online angeboten. Anders als beim bisherigen Einzugsermächtigungsverfahren muss der Zahlungspflichtige spätestens 14 Tage vor dem ersten Lastschrifteinzug über den konkreten Termin und die genaue Höhe der Kontobelastung informiert werden.

Eine gute Nachricht für alle Verwalter: Mit der Änderung der „Bedingungen für Zahlungen mittels Lastschrift im Einzugsermächtigungsverfahren und SEPA-Basislastschriftverfahren" zum 9. Juli 2012 wurde der Grundstein für die Weiternutzung bereits erteilter Einzugsermächtigungen als SEPA-Lastschriftmandate gelegt. Sofern die Einzugsermächtigungen schriftlich erteilt wurden, können diese als SEPA-Lastschriftmandate genutzt werden. Der Verwalter muss jedoch für jedes Lastschriftmandat eine Mandatsreferenz vergeben und den Zahlungspflichtigen über Höhe und Zeitpunkt der Kontobelastung informieren. Mit dieser Vorabinformation muss dem Zahlungspflichtigen auch die Gläubiger-ID und die Mandatsreferenz mitgeteilt werden, da diese bisher nicht Bestandteil der bestehenden Einzugsermächtigungen waren.

Im Folgenden sei auf die Mandatsgültigkeit sowie Fristen hingewiesen:

- Das Mandat gilt grundsätzlich unbefristet, es sei denn, der Zahlungspflichtige widerruft es. Es verfällt 36 Monate nach dem ersten bzw. letzten Einzug wegen Nichtnutzung.
- Ein Erstattungsanspruch des Zahlungspflichtigen ohne Angabe von Gründen besteht innerhalb von acht Wochen ab Belastungsbuchung.
- Erfolgt eine Belastung ohne gültiges SEPA-Lastschriftmandat, beträgt der Erstattungsanspruch des Zahlungspflichtigen bis zu 13 Monate ab Belastungsbuchung.

SEPA-Firmenlastschriftverfahren

Firmenkunden können untereinander neben dem SEPA-Basislastschriftverfahren (B2C) und dem bisherigen Abbuchungsauftragsverfahren das SEPA-Firmenlastschriftverfahren (B2B) nutzen. Es ist ausschließlich zwischen Firmenkunden erlaubt, da der Zahlungspflichtige auf seinen Erstattungsanspruch verzichtet. Bisherige Abbuchungsaufträge können nicht für den Einzug von SEPA-Firmenlastschriften weitergenutzt werden. Der Zahlungsempfänger muss ein neues SEPA-Firmenlastschriftmandat vom Zahlungspflichtigen einholen. Der Zahlungspflichtige muss vor der ersten Einlösung das Firmenlastschriftmandat bei seinem Kreditinstitut bestätigen. ■

Claudia Asche
claudia.asche@dkb.de

Was sollten Sie jetzt schon tun?

- Geschäftsunterlagen/Rechnungen anpassen (IBAN und BIC angeben)
- Kundenstammdaten, Verträge und Formulare auf IBAN und BIC umstellen
- Organisation und Abläufe überprüfen
- Software (Finanzbuchhaltung, Electronic Banking) an das SEPA-Datenformat (ISO 20022 XML-Standard) anpassen
- Zahlungen beleglos einreichen
- eigene Kunden rechtzeitig über Änderungen informieren

zusätzlich bei Teilnahme am Lastschriftverfahren:

- Gläubiger-ID bei der Deutschen Bundesbank beantragen
- Vorlage bestehender Einzugsermächtigungen überprüfen, gegebenenfalls SEPA-Lastschriftmandate einholen
- neue Inkassovereinbarung mit dem Kreditinstitut schließen
- Vorabinformationen an Zahlungspflichtige senden

Hersteller & Dienstleister

In dieser Ausgabe finden Sie Informationen und Beiträge von folgenden Unternehmen

Aareal Bank	Aareal Bank AG www.aareal-bank.com	Tel. +49 611 348-0	*Seite 23*
DKB Deutsche Kreditbank AG	Deutsche Kreditbank AG www.dkb.de	Tel. +49 30 201 55-958	*Seite 21*
DOMCURA	DOMCURA AG www.domcura-ksh.de	Tel. +49 431 54654-196	*Seite 24*
GRAUTE ALUMINIUM	Graute GmbH & Co. KG www.graute.de	Tel. +49 5246 9605-0	*Seite 2*
ista	ista Deutschland GmbH www.ista.de	Tel. +49 201 459-02	*Seite 23*
JUNKERS Bosch Gruppe	Junkers www.junkers.com	Tel. +49 7153 306-0	*Seite 2*
LEGIO	LEGIO-GROUP www.legio.com	Tel. +49 7127 1806-0	*Seite 2*
tcc = woldenga trainer · coach · consultant	tcc = woldenga www.mallorca-colleg.de/tcc	Tel. +49 2242 87358 04	*Seite 13*

BVI.magazin

Die nächste Ausgabe erscheint am 15.04.13, Anzeigenschluss ist der 5.März

Sagen Sie uns Ihre Meinung!

Wenn Sie einzelne Artikel des BVI-Magazins kommentieren möchten, schreiben Sie uns an leserbrief@bvi-magazin.de.

Vorschau

Schwerpunktthemen in den kommenden BVI-Ausgaben:
April: Modernisierung und Instandhaltung
Juni: Neubau

Impressum BVI.magazin

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

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

Geschäftsführer:
Heinz Michael Sparmann

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

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

Verantwortlich i.S.d.P.:
Heinz Michael Sparmann

Abonennten-Betreuung
Brigitta Elsner
Tel.: +49 30 308729-17
service@bvi-verwalter.de

Anzeigen
Auctores GmbH
Amberger Straße 82
92318 Neumarkt i. d. OPf.
Tel.: +49 9181 5095-0
Fax: +49 9181 5095-200
info@auctores.de
www.auctores.de

Ansprechpartner Anzeigen
Andrea Hetz-Fellner
Tel.: +49 9181 5095-162
info@bvi-magazin.de

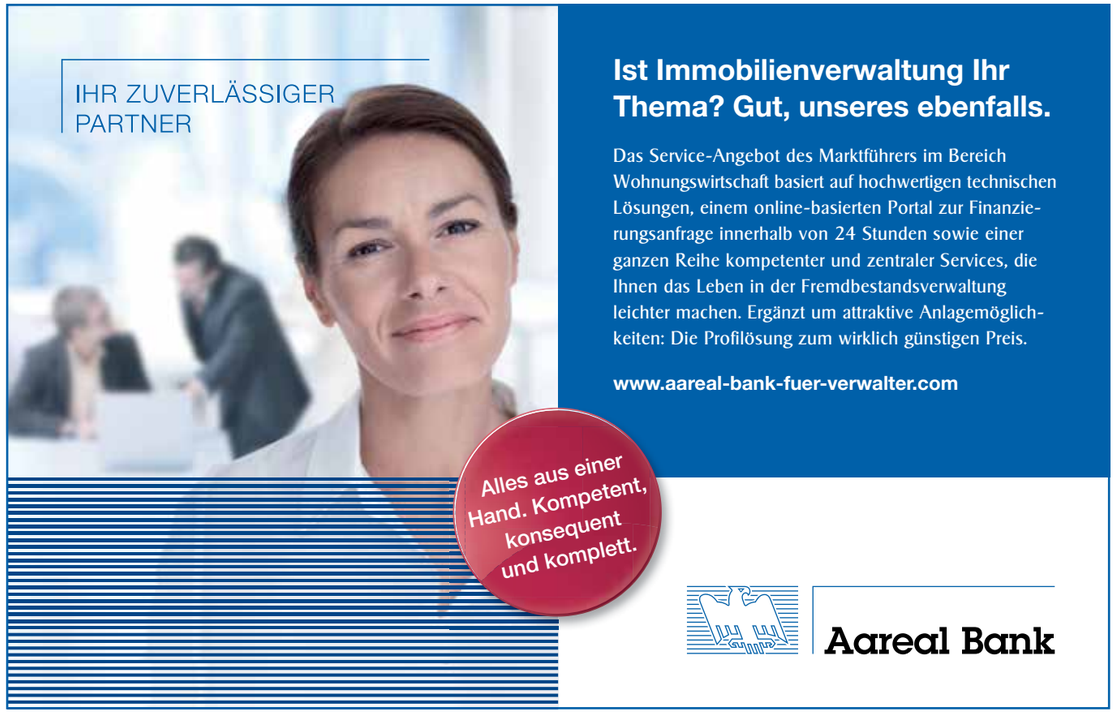
Layout/Grafikdesign
Auctores GmbH

Druck und Verarbeitung
pixelpress krause media e. k.

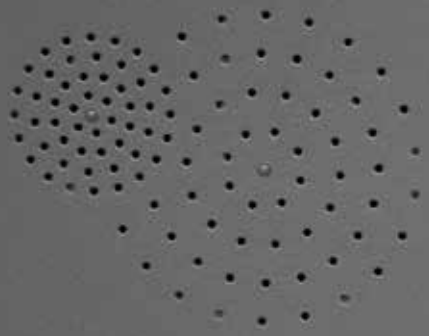
Druckauflage
Heft 1, Feb. 2013 (5. Jahrgang): 1.000

Fotos
Siehe Einzelbildnachweis. Titelbild: Bosch Thermotechnik GmbH Junkers Deutschland. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt.

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



➜ Verwaltungsaufwand minimieren
➜ Ressourcen schonen
➜ Kosten senken!



Maßgeschneiderte Versicherungslösungen für die Wohnungswirtschaft

Verwalter-Versicherungen

- Vertrauensschaden-versicherung
- Betriebshaftpflicht
- D&O (Director and Officer)
- Dienstreisekasko
- Vermögensschaden-Versicherung
- Gruppenunfall
- Betriebliche Altersvorsorge
- KFZ-Versicherung Rahmenvertrag

Objekt-Versicherungen

- Mietkaution
- Umwelthaftpflicht
- Vermieterrechtsschutz
- Bauleistung
- Gewerbevertrag
- Elektronikversicherung
- Inhaltsversicherung
- www.domcura-ksh.de

DOMCURA KSH

Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung:

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

Für mehr Informationen bitte den QR-Code scannen.

Fordern Sie uns!
Ihr DOMCURA KSH-TEAM

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

DOMCURA | KSH