

## Das digitale Bürozeitalter

*Mehr Effizienz und Gewinn durch integrierte Software*

Seite 4

## Neuer BVI-Verwaltervertrag

*Die rechtssichere Arbeitsgrundlage – für Mitglieder kostenlos*

Seite 12

# BfW

Bank für Wohnungswirtschaft AG

Als auf Immobilienwesen spezialisiertes Institut sind wir der ideale Partner für

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Hausverwalter
- Immobilienfonds und Investoren

## Das WEG-Baugeld der BfW:

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

Weitere Informationen finden Sie im Internet [www.bfw-bank.de](http://www.bfw-bank.de)



## Die goldrichtige Entscheidung: Heizungsmodernisierung.



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



Informationen unter:  
Telefon(01806) 003250\*  
[wowi@de.bosch.com](mailto:wowi@de.bosch.com)

 **JUNKERS**  
Bosch Gruppe

Wärme fürs Leben

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

## Energiemanagement per Funk – die komfortable Lösung für die Immobilienwirtschaft

Funktechnologie von ista schafft Verbrauchstransparenz und ist die Basis für langfristige Energieeinsparungen. Informationen finden Sie unter: [www.ista.de/EDM](http://www.ista.de/EDM)



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 • 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
[info@ista.de](mailto:info@ista.de) • [www.ista.de](http://www.ista.de)

**ista**

# Editorial



## So geht's leichter

### Die neue Arbeitshilfe des BVI

Liebe Leserinnen und Leser,

nichts berührt die vitalen Interessen des Verwalters so wie der Abschluss des Verwaltervertrages. Und auch die Wohnungseigentümergeinschaft hat ein besonderes Interesse an einer tragfähigen und ausgewogenen Gestaltung dieses Vertragswerks. Denn werden Eigentümerbeschlüsse über den Verwaltervertrag für ungültig erklärt oder sind vertragliche Klauseln unwirksam, so zieht dies empfindliche Nachteile bei der Verwaltung des Wohnungseigentums für alle Vertragsparteien nach sich. Nicht umsonst hat der BGH aktuell entschieden, dass die Eckpunkte des Verwaltervertrags, wie die Laufzeit und die Vergütungsregelung, schon zum Zeitpunkt der Bestellung des Verwalters in wesentlichen Zügen umrissen sein müssen.

Mit dem nun veröffentlichten BVI-Verwaltervertrag sind Sie und Ihre WEG in jeder Hinsicht auf der sicheren Seite. In einem intensiven Arbeitsprozess hat der Verband für Sie einen Mustervertrag erstellt, der der aktuellen Rechtsprechung entspricht und die neuesten Gesetzesänderungen berücksichtigt. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 12. Für BVI-Mitglieder ist diese effektive Arbeitshilfe natürlich kostenlos erhältlich.

Egal, ob aktuelle Informationen über neue Gerichtsurteile und Produkte oder praktische Arbeitshilfen wie der Verwaltervertrag – beim BVI können WEG-Verwalter schnell und bequem Fachwissen einholen, das die Organisation der Verwaltung erleichtert und überhaupt erst ermöglicht. So sind Sie als Verbandsmitglied optimal auf die nächste Eigentümerversammlung, Prüfung der Jahresabrechnung oder Modernisierungsmaßnahme vorbereitet.

Herzlichst  
Ihr

**Thomas Meier**

Präsident des BVI  
Bundesfachverbandes  
der Immobilienverwalter e. V.

# Inhalt

## 4 Schwerpunktthema

- 4 Prozessoptimierung durch Digitalisierung: Zum Einsatz von Verwaltersoftware

## 6 BVI-Veranstaltungen

- 6 Deutscher Immobilien Kongress 2015: Verwalterplenum, Abendveranstaltung, Pressegespräch
- 8 Informationsabend für Wohnungseigentümer in Ingolstadt
- 8 Bundesweites BVI-Kompaktseminar zu Mietpreisbremse und Bestellerprinzip

## 9 BVI-Verwalter

- 9 Das 9. Cornelia Hopf Immobilienseminar in Erfurt: Fallstricke und Überraschungen in der Branche
- 10 Verwaltervergütung – warum sie oft zu niedrig ist und wie das geändert werden kann

## 12 BVI für Sie

- 12 Neumitglieder
- 12 Der BVI-Verwaltervertrag ist da – für Mitglieder kostenlos
- 13 wohnen*plus* – der neue BVI-Service
- 13 BVI-Veranstaltungen 2015 der Landesverbände

## 14 Management & Führung

- 14 Mediation statt Rechtsstreit: BVI bietet neue Möglichkeit der Streitbeilegung
- 15 Die richtige Vorbereitung auf die Preisverhandlung – Abwägung von Preis und Leistung

## 16 Politik und Aktuelles

- 16 Peter Patt kommentiert: Nicht jede Auseinandersetzung mit Eigentümern muss vor Gericht enden

## 17 Wirtschaft & Recht

- 17 BGH wertet WEG als Verbraucher
- 18 Verwaltervertrag muss in Grundzügen schon bei der Bestellung des Verwalters feststehen
- 19 Geltendmachung und Verjährung von Beseitigungs- bzw. Unterlassungsansprüchen

## 20 Technik & Bauen

- 20 Beratendes Mitglied Döring führt Balkonsanierung mit PMMA-Harzen von WestWood durch

## 21 Dienstleistungen

- 21 Erweiterter Versicherungsschutz für Ableitungsrohre bei der BEST GRUPPE

## 22 Impressum



Mit Workflow-Lösungen lassen sich Prozesse durchgängig und effizient organisieren: Neben Zeiteinsparungen wird zugleich ein qualitätssicherndes System aufgebaut.

# Stagnierende Margen und steigende Qualitätsanforderungen

## Die Antwort: mehr Effizienz im Alltag



Kosten sparen durch sinnvolle EDV- und IT-Unterstützung von zeitraubenden Abläufen: Wie das funktioniert und was es bringt, erläutert Martin Moser, Aufsichtsrat bei der hmd-software AG.

Hausverwalter und Dienstleister im Immobilienbereich haben schon seit längerem mit stagnierenden Margen zu kämpfen. Das ist zum einen besonders in Ballungsräumen der Wettbewerbssituation geschuldet, zum anderen auf die steigende Preissensitivität der Kunden zurückzuführen. Zusätzlich dazu treffen ständig neue Verwaltungsvorschriften ein, die den Arbeitsaufwand erhöhen und damit weiter an den verbliebenen Erträgen knabbern. Die Reduktion des gesamten Aufwands oder eine Gewinnsteigerung können aus der Zwickmühle führen.

Eine Lösung für die Steigerung der Gewinne kann die Expansion sein. Doch die Akquise weiterer Objekte ist nicht immer einfach. Gerade in aktuell ausgelasteten Hausverwaltungen bedeutet das außerdem die Investition in neue Mitarbeiter und ggf. auch Ausstattung. Das verursacht im ersten Schritt hauptsächlich Kosten – gerade das Gegenteil sollte doch eigentlich erreicht werden. Dazu kommt, dass kleine Objekte oft viel Arbeit machen, die nicht bezahlt werden will. Große Objekte sind jedoch umkämpft, und gerade hier sind meistens nur noch geringe Margen einzufahren. Wer nicht die Expansion als erklärtes Ziel hat, kommt auf diese Weise nicht weiter. Zeitraubende Abläufe bleiben außerdem bestehen, die damit verbundenen Kosten werden nicht geringer.

### Was bleibt, ist eine radikale Veränderung der Eigenorganisation

Alleine das Bewältigen der täglichen Flut von Posteingängen per Brief, Fax oder E-Mail bindet viel Arbeitszeit. Noch mehr Aufwand jedoch entsteht bei der folgenden Be- und Verarbeitung der Korrespondenz. Das gilt besonders, wenn unterschiedliche Sachbearbeiter für verschiedene Aufgaben im Unternehmen zuständig sind. Gleiches gilt für die Organisation ausgehender Korrespondenz. Man muss nur überlegen, welche Wege Rechnungen, Angebote oder Anfragen von Kunden und Interessenten im Unternehmen vom ersten Handschlag bis zum letzten Arbeitsschritt nehmen. Wie viele Hände fassen einen Vorgang an? Auf welchen Schreibtischen schlummern welche Unterlagen? Wo

werden die Dokumente archiviert, und wie lange braucht man, um sie am Schluss wiederzufinden?

Heute gibt es Software, mit der sich das gesamte Organisationsfeld „Korrespondenz“ durchgängig und effizient organisieren lässt. Sogenannte „Workflow-Lösungen“ schaffen ein schnell spürbares Ergebnis und vor allem einfachere Abläufe für alle Beteiligten. Hier lässt sich viel Einsparungspotenzial umsetzen, obwohl wir gerade „nur“ vom Umgang mit Briefen, Faxen und E-Mails sprechen. Eine auf die Hausverwalterbranche spezialisierte Lösung bildet natürlich weitaus mehr Unternehmensbereiche ab.

Gleichzeitig wird ein qualitätssicherndes System aufgebaut, das alle Abläufe durchgängig darstellt und bei Bedarf, z. B. bei Eigentümersammlungen, alle objektbezogenen Informationen schnell und übersichtlich präsentiert. Dass diese Lösungen auf der Digitalisierung von Post und Dokumenten beruhen, darf dabei nicht abschrecken. Dem Thema Digitalisierung haftet oft das Etikett an, dass sie aufwändig und kompliziert sei – Lösungen, die gerade für kleine und mittelständische Büros geschaffen wurden, beweisen jedoch schnell das Gegenteil. Der Übergang zum beleglosen Büro ist binnen weniger Tage geschafft.

### Wie funktioniert ein digitaler Workflow?

Der durch die Digitalisierung erzeugte Datenfluss schleust Informationen automatisch dorthin, wo sie gebraucht werden. Rechnungen



Ein digitaler Workflow stellt sämtliche Informationen sofort und übersichtlich bereit und bietet damit eine effektive Basis für die Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen.

werden buchhalterisch erfasst und dabei sofort dem entsprechenden Objekt zugeordnet, ohne doppelten Aufwand. Auch der Call-Center-Bereich fließt in den täglichen Workflow ein. Die mitgeteilten Mängel bzw. Wünsche werden sofort registriert, wenn nötig direkt an den zu beauftragenden Handwerker weitergeleitet und bis zur Erledigung begleitet. Unterstützend verfügen entsprechende Lösungen meist über eine sogenannte Volltextsuche. Dadurch können Sie Dokumente, Rechnungen, E-Mails, Berichte, Protokolle und weitere wichtige Unterlagen innerhalb weniger Augenblicke wiederfinden. Ganz egal, ob die Vorgänge schon viele Jahre alt sind oder erst gestern erstellt wurden.

Auch die oft ungeliebte Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen wird auf diese Weise zur Nebensache. Ein Hausverwalter erscheint nicht mehr mit bergeweise Ordnern, sondern mit Laptop und einem kleinen, heute preisgünstigen Beamer. Das spart Zeit und zeigt den zahlenden Eigentümern auch die innovative Denk- und Arbeitsweise ihres Geschäftspartners.

So werden alle Abläufe in der Hausverwaltung automatisiert – mit einem durchschlagenden

Ergebnis: Alle Informationen stehen jedem Beteiligten sofort und übersichtlich zur Verfügung. Das hört sich im ersten Moment wenig dramatisch an, hat aber umfassende Auswirkungen auf die Bearbeitungsgeschwindigkeit aller Aufgaben im gesamten Unternehmen.

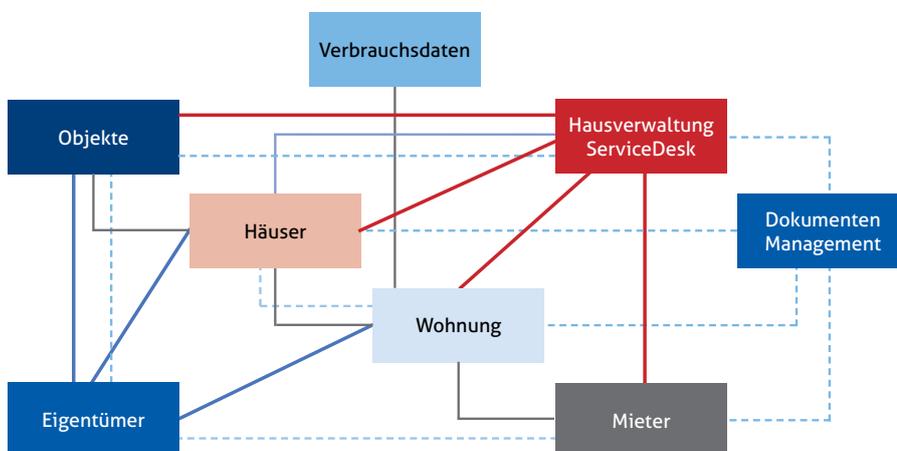
Wie groß das Automatisierungspotenzial für die tägliche Arbeit ist, hängt natürlich immer von der Funktionalität der Software ab, die zum Einsatz kommt. Wer sich mit dem Thema beschäftigt, sollte auf jeden Fall ein Beratungsgespräch im eigenen Unternehmen vereinbaren, um die Abläufe darzustellen und sich genau aufzeigen zu lassen, welche Automatisierungsmöglichkeiten in der Software des jeweiligen Anbieters stecken. Die Unterschiede sind in der Regel schnell zu erkennen. Vorab ist es sinnvoll, die Anzahl der vorhandenen Anbieter bereits nach gewissen Kriterien vorzuselektieren, damit nicht zu viel Zeit mit Beratungsgesprächen verbracht wird. Ein Kriterium könnte die Qualität der Buchhaltung des Hausverwaltungssystems und deren Integration in die Verwaltungssoftware sein. Hier entstehen in der Praxis oft Brüche, da die Finanzen aufgrund unzureichend integrierter Systeme nicht optimal in den digitalen Workflow eingebunden werden können.

## Mal vorausgedacht

Software, die Abläufe nicht nur darstellt und unterstützt, sondern bestimmte Automatismen von selbst ausführt, könnte noch viel mehr Effizienz in den Alltag bringen. Eine Eingangsrechnung kann beispielsweise – einmal gescannt – automatisch in der Fibu-Software angezeigt werden, sobald der Buchhalter das Programm öffnet. Eine E-Mail, die sich auf die Behebung eines bestimmten Mangels bezieht, könnte automatisch dem Objekt, dem Kunden und dem betreffenden Handwerker zugeordnet werden – in einem Ticket, das den gesamten Vorgang enthält. Der Sachbearbeiter erhält von der Software Erinnerungen an die Geschäftsvorfälle, für die er zuständig ist, und zu denen es etwas zu tun gibt. Statt sich lange zu organisieren, fängt er einfach an zu arbeiten. Ein solcher Ablauf würde viele Bearbeitungsschritte auf ein oder zwei Tätigkeiten reduzieren.

Das alles ist bereits Realität. Zugegeben, diese Arbeitsweise gehört schon in die Bundesliga des digitalen Workflow-Managements. Trotzdem kann ein Blick darauf nicht schaden. Wer in die Digitalisierung von Unternehmensabläufen einsteigen möchte, sollte schließlich auch wissen, wo die Reise hingehen kann. Wichtig ist auf jeden Fall, den ersten Schritt in diese Richtung zu tun, wie auch immer der aussehen mag. Über kurz oder lang kommt niemand mehr daran vorbei. Die Digitalisierung unserer Geschäftswelt schreitet immer weiter voran, mithalten heißt mitmachen. Das bringt auch viele Vorteile mit sich. Einer davon ist mit Sicherheit das Rationalisierungspotenzial, das in digitalen Workflows steckt. An anderer Stelle ist so viel Effizienzgewinn heute wohl kaum noch zu finden. ■

Martin Moser  
m.moser@hmd-software.com



Die Informationsflüsse in einer Hausverwaltung sind komplex und stark vernetzt. Durch den Einsatz geeigneter Software lässt sich deren Steuerung stark vereinfacht werden, die Bearbeitungszeiten für Sachbearbeiter reduzieren sich spürbar.



Viel Beifall für eine informative Veranstaltung gab es unter anderem von Gunther Adler, dem beamteten Staatssekretär im Bundesbauministerium, der den Deutschen Immobilien Kongress auch 2015 eröffnete.

## Über 450 Teilnehmer beim 10. Deutschen Immobilien Kongress in Berlin

### Erfolgreiche Veranstaltung im Jubiläumsjahr

Am 7. und 8. Mai 2015 diskutierten rund 450 Experten aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung beim Deutschen Immobilien Kongress in Berlin über Themen, die die Immobilienwirtschaft bewegen. Der Kongress, der bereits zum 10. Mal gemeinsam vom BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter und dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen organisiert war, wurde in diesem Jahr vom Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Gunther Adler, eröffnet.

Thomas Meier, Präsident des BVI, sieht im Deutschen Immobilien Kongress die ideale Plattform, um die neuesten Entwicklungen in der Immobilienbranche auf hohem fachlichen

Niveau zu erörtern: „Der BVI Bundesfachverband ist stolz darauf, immer wieder die wichtigsten Akteure der Branche zum inhaltlichen Austausch bewegen zu können. Vor allem im Bereich der Immobilienverwaltung hat sich die hartnäckige Auseinandersetzung mit politischen Entscheidern gelohnt. Um das wichtigste Beispiel zu nennen: Die Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter werden nun Wirklichkeit.“

Die Zugangsvoraussetzungen für Verwalter, das Bestellerprinzip bei den Maklern und das Gesetz zur Mietpreisbremse waren dann auch die Themen der Eröffnungsreferate des zweitägigen Immobilienverwalter-Plenums des BVI, gehalten von Prof. Dr. Markus Artz und Martin Metzger. Der

weitere fachliche Diskurs führte von der aktuellen Rechtsprechung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums, der Niederlegung des Verwalteramtes und Beschlüssen zur Instandhaltung/Instandsetzung bis hin zu praktischen Themen wie der Gelassenheit im Berufsalltag.

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter dankt allen Teilnehmern und Fachausstellern und lädt bereits heute zum nächsten Deutschen Immobilien Kongress am 12. und 13. Mai 2016 nach Berlin ein.

Weitere Informationen zum Kongress sind abrufbar unter:

[www.deutscher-immobilien-kongress.de](http://www.deutscher-immobilien-kongress.de) und [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de) ■





Wann kommen die Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter? Viele Journalisten wollten das während der Pressekonferenz genau wissen. BVI-Präsident Thomas Meier stand Rede und Antwort.

## Der BVI stellt sich den Fragen der Journalisten

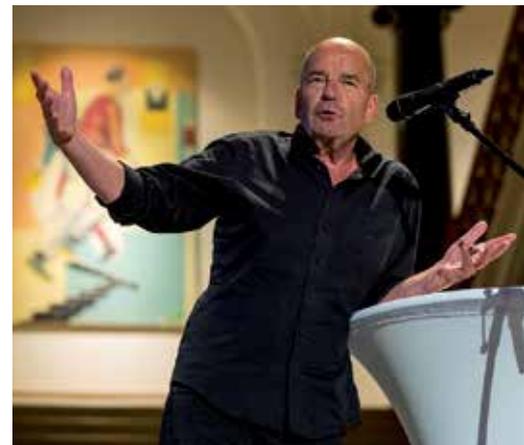
Auf der Pressekonferenz im Vorfeld des Deutschen Immobilien Kongresses präsentierte BVI-Präsident Thomas Meier in Berlin erste Ergebnisse im Gesetzgebungsverfahren zur Einführung von Berufszugangskriterien für Immobilienverwalter. Er begrüßte vor den Journalisten im Haus der Bundespressekonferenz die im Regierungsprogramm verankerte Einführung von Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Immobilienverwalter

mit den Worten: „Fachliche Zugangsvoraussetzungen und Versicherungspflichten für Immobilienverwalter sind längst überfällig. Wohneigentum ist Vermögensbildung und bedarf deswegen adäquater Rahmenbedingungen. Die Grundlage dafür ist im Koalitionsvertrag geschaffen. Jetzt muss eine zügige Umsetzung erfolgen, damit Vermögen und Verbraucher in Zukunft in Deutschland noch besser geschützt sind.“ ■



## Abendliches Get-together

Auf den vielfachen Wunsch seiner Mitglieder hin richtete der BVI am Ende des ersten Kongresstages eine eigene Abendveranstaltung aus. Fast 250 Immobilienverwalter und politische Prominenz, darunter der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Florian Pronold, und weitere Mitglieder des Deutschen Bundestages, folgten der Einladung ins Museum für Kommunikation in der Berliner Stadtmitte. Dort genossen sie in historischer Umgebung ein ausgezeichnetes Galadinner, den Auftritt des Berliner Kabarettisten Martin Buchholz sowie intensive Gespräche und ausgelassenen Tanz mit den Kollegen. Emotionaler Höhepunkt des Abends war die offizielle Verabschiedung des ehemaligen BVI-Geschäftsführers Michael Sparmann, der zum Jahresende 2014 aus seinem Amt geschieden war. ■





Das Auditorium in der Ingolstädter Volkshschule war bis auf den letzten Platz mit besorgten Eigentümern gefüllt. Viele nutzten die Chance, BVI-Präsident Thomas Meier nach Kriterien für die richtige Verwalterwahl zu fragen.

## Keine Chance für schwarze Schafe

### BVI hilft bei der Wahl des richtigen Verwalters

Nachdem in Ingolstadt zwei Hausverwalter unter den Verdacht der Untreue geraten waren, veranstaltete der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter am 19.05.2015 in Ingolstadt einen Informationsabend für Wohnungseigentümer. Den rund 100 Teilnehmern wurden Möglichkeiten aufgezeigt, im Betrugsfall effektiv zu reagieren und sich vor Untreue zu schützen. Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer beleuchtete die juristischen Hintergründe, und BVI-Präsident

Thomas Meier erläuterte, anhand welcher Kriterien Eigentümer einen Verwalter auswählen sollten. Dabei wies er besonders auf den Nachweis einer ausreichenden Betriebs-, Vermögensschadenshaftpflicht- und Vertrauensschadensversicherung hin.

Die Podiumsdiskussion unter Beteiligung des Verwalters Martin Metzger, Jens-Peter Oblau von der Caninenberg & Schouten Versicherungsmakler GmbH und Dr. Ulrike Kirchhoff

von Haus & Grund Bayern zeigte, wie groß der Wissensbedarf ist. Als Hilfestellung überreichte der BVI den Anwesenden eine Checkliste, die alle wichtigen Fragen an den potenziellen Auftragnehmer enthält. ■

Weitere Infos und Checkliste unter [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de).

## BVI-Kompaktseminar zu Mietpreisbremse und Bestellerprinzip

### Welche Auswirkungen hat das Gesetz auf die Immobilienverwaltung?

Seit dem 1. Juni 2015 ist bundesweit die Mietpreisbremse in Kraft. Wo genau diese greifen soll, können die Länder für fünf Jahre selbst festlegen. In Berlin werden Neumieten schon jetzt in der gesamten Stadt gedeckelt. Andere Bundesländer prüfen, in welchen Städten der Wohnungsmarkt so angespannt ist, dass eine Mietpreisbremse sinnvoll ist.

Die Gesetzesintroduction wird für den WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwalter weitreichende Folgen haben, die Ihnen der BVI in einer bundesweiten Kompaktseminar-Reihe vorstellt. Kurz und kompakt vermitteln wir Ihnen das Wissen, das Sie wirklich benötigen, um Ihre Kunden umfassend zu informieren und unternehmerische Entscheidungen treffen zu können.

Der Preis für dieses Seminarangebot beträgt für BVI-Mitglieder und Kunden der beteiligten Partnerunternehmen 59,00 Euro/Person zzgl. 19 % MwSt. und für Nichtmitglieder 79,00 Euro/Person zzgl. 19 % MwSt.

Sichern Sie sich noch kurzfristig Ihren Platz unter 030 30872918 oder [service@bvi-verwalter.de](mailto:service@bvi-verwalter.de) ■

### Alle Termine im Überblick

#### Köln

Hotel Lyskirchen, Filzengraben 26-32, 50676 Köln,  
Tel.: 0221 2097723, [jessica.goetz@eventhotels.com](mailto:jessica.goetz@eventhotels.com)

16.06.2015, 10-12 Uhr

#### Hamburg

Zentrale LichtBlick SE, Zirkusweg 6, 20359 Hamburg

18.06.2015, 10-12 Uhr

#### Berlin

ApartHotel Residenz Am Deutschen Theater, Reinhardtstr. 27a-31,  
10117 Berlin, Tel.: 030 2800810

19.06.2015, 10-12 Uhr

# Fallstricke und Überraschungen in der Immobilienbranche

## 9. Cornelia Hopf Immobilienseminar



Die Erfurter Verwalterin Cornelia Hopf-Lonzen (links) konnte in diesem Jahr wieder viele Teilnehmer bei ihrem Immobilienseminar begrüßen. Darunter auch ein Vertreter der Schindler Aufzüge AG (rechts).

### Zum neunten Mal veranstaltete die Firma Cornelia Hopf Immobilienverwaltung aus Erfurt ihr jährliches Immobilienseminar.

Andreas Krey, Geschäftsführer der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen resümierte in seinen Begrüßungsworten, dass Thüringen und insbesondere die Landeshauptstadt Erfurt weiterhin ein begehrter Standort für Mieter und Kapitalanleger seien. Die Europäische Zentralbank flutet den Markt mit Kapital. Historisch niedrige Zinsen und eine nach wie vor hohe Wohnungsnachfrage rücken Immobilien wieder in den Fokus von Anlageentscheidungen. Das Niedrigzinsniveau der Banken unterstützt aber auch junge Familien, Mieter und Zuwanderer bei der Entscheidung, Eigentum zu erwerben.

Auf Eigentümer von Eigentumswohnungen und solche, die es werden wollen, lauern alte und vor allem neue Fallstricke und Überraschungen. Beim 9. Cornelia Hopf Immobilienseminar referierten wieder Top-Referenten zu aktuellen Themen, Neuerungen und Tendenzen auf dem Immobilienmarkt.

### Erfurter Immobilienmarkt prosperiert

Stephan Höfig, Vorstandsmitglied und Landessprecher des IVD-Thüringen, bestätigte

die schon seit ein paar Jahren anhaltende prosperierende Entwicklung des Freistaates Thüringen. Der Standort ist und bleibt interessant für Investoren. Der Erfurter Immobilienmarkt entwickelt sich prächtig – nach wie vor bleibt die Nachfrage nach Wohnungen stabil.

Aktuelle Rechtsprechung – das war der Inhalt des Vortrages von Rechtsanwalt Dirk Wandner aus Erfurt. Er gab mit seinen Beispielen viele Vorlagen für die folgenden Vorträge.

### Reparatur von Mehrfachparkern

Sanierungsfall Autoparksysteme – die richtige Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum war das Thema von Rechtsanwalt André Leist. Doppelparker, Vierfach-Parker, Multiparker, Duplexparker – was denn nun? Und wer ist für welche Reparatur verantwortlich? Leist hatte es sich zur Aufgabe gemacht, dieses komplexe Thema transparent zu vermitteln und auf die Frage „Was passiert, wenn ich meinen Parker nicht repariere, sondern einfach stilllege?“ eine plausible Antwort zu geben.

### Grund- und Sonderleistungen des Verwalters

Die Firma Rapid Wasserschadensanierung GmbH – vorgestellt durch den Geschäftsführer Stefan Koch – erklärte, was bei

Leitungswasserschäden zu tun ist. Die FAQ (Frequently Asked Questions) in der WEG, fesselnd vom BVI-Mitglied Martin Metzger in die Runde geworfen, stellen oft selbstverständlich vom Verwalter erwartete Dienstleistungen in Frage. Metzger, geschäftsführender Gesellschafter in einem Verwaltungsunternehmen, stärkte mit seinen Klarstellungen das Verständnis für die Fragen: Was muss der Verwalter tun? Was gehört nicht zum vertraglich vereinbarten Leistungsumfang? Was ist auf Grund anderslautender gesetzlicher Regelungen gar nicht zu leisten?

### Gefahren bei der Datenweitergabe

Das Thema Datenschutz wird von vielen unterschätzt. Wer kann die Risiken bei leichtsinnig weitergegebenen Informationen anschaulicher darstellen, als der für den BVI tätige Datenschutzbeauftragte Reinhold Okon. Sehr bildlich hat er für einen sensiblen Umgang mit Daten geworben.

Mit Unterstützung der Aussteller, die zu ihren fachspezifischen Themen viele Fragen beantworteten, gelang es auch mit der 9. Veranstaltung, die Teilnehmer zu begeistern und für Fallstricke und Überraschungen beim Immobilienerwerb zu sensibilisieren. ■

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

# Wieviel Gratisleistungen muss eine Hausverwaltung erbringen?

## Oder: Der paradoxe Wirtschaftskreislauf



Martin Metzger ist selbst Verwalter und hat seinen Grund- und Sonderleistungskatalog genauestens unter die Lupe genommen.

**Selbst nach langem Nachdenken fällt mir keine Konstellation des täglichen Lebens ein, die sich mit dem Vergütungswesen in der Immobilienverwaltung vergleichen ließe. Im Alltag ist es ausnahmslos so, dass die Leistung, die begehrt wird, auch bezahlt werden will – oft schon im Vorfeld, üblicherweise Zug um Zug und aus Kundensicht am besten mit langem Zahlungsziel. Doch wie sieht es im speziellen Alltag des Immobilienverwalters aus?**

Stellen Sie sich vor, Sie fahren zur zertifizierten Überwachungsstelle, weil Ihr Fahrzeug die TÜV-Prüfung benötigt. Die Prüfung erfolgt, die Plakette ist drauf. Der qualifizierte Prüfer – Sachverständiger auf seinem Gebiet – schaut Sie nun mit demütigem Gesichtsausdruck an und bittet darum, sein Vergütungsgesuch doch positiv zu beurteilen, weil er andernfalls umsonst gearbeitet

hätte. Sie entscheiden sich dagegen. Sie zahlen doch schon Steuer und Versicherung für Ihr Fahrzeug – da muss das doch drin sein! Sie haben die Plakette, und wenn Sie in zwei Jahren wieder zum gleichen Prüfer kommen, wird dieser Sie extrem freundlich begrüßen, bestens bedienen, die Plakette wieder aufkleben und erneut höflich um Vergütung bitten. Und so geht das bei allen – vom Arzt bis zum Zimmermann. Sie glauben, das gibt es nur im Märchen? Weit gefehlt – willkommen in einer Wohnungseigentümergeinschaft!

### Erhöhte Anforderungen durch Gesetze und Verordnungen

Die Konstellation ist bekannt: Die Wohnungseigentümergeinschaft benötigt eine Leistung, weil der Gesetzgeber das so geregelt hat. Eine Unterlassung kann unangenehme Folgen haben. Die Gemeinschaft erhält diese Leistung auch innerhalb der gesetzten Frist. Und wie sieht es mit der Bezahlung aus? Die Politik scheint sich bei der Schaffung mehr oder weniger sinnvoller Verordnungen und Gesetze zu Lasten von Eigentümergemeinschaften zu überschlagen. Deren Umsetzung kann nur durch Fachleute – Immobilienverwalter – erfolgen. Allerdings setzt dies ein hohes Fachwissen voraus. Nur gut geschulte Verwalter, also in der Regel verbandsorganisierte Firmen, verfügen über dieses – jedoch nur durch einen erheblichen Einsatz und Mehraufwand.

### Gleichbleibendes Honorar trotz Mehrbelastung

Die Praxis ist erschreckend. Noch heute sind viele Häuser beispielsweise ohne Entnahmeventile ausgestattet und nicht gemäß

Trinkwasserverordnung verprobt, verfügen über keinen Wärmemengenzähler vor dem Boiler, werden über ungeeichte Zähler abgerechnet und vieles andere mehr.

Immobilienverwaltungen kommen einfach nicht mehr nach mit dem Abarbeiten politisch motivierter Zusatzaufgaben. Sie sind in der Regel gut ausgelastet. Für die Umsetzung von neuen Gesetzen mit häufig fragwürdigem Praxisbezug besteht keine Kapazität. Das Paradoxe aber ist, dass die Immobilienfachleute diese zusätzlichen Leistungen auch noch kostenfrei erbringen sollen. Die Verrechnung des unbestritten vorhandenen Aufwandes setzt eine formelle Basis voraus, die hier näher erläutert werden soll:

### Basis für Sondervergütungen im Verwaltervertrag

Folgende Fälle sind zu unterscheiden:

- A** Im Verwaltervertrag sind keine Sondervergütungen vereinbart – das Risiko des entstehenden Aufwandes ist eingepreist.
- B** Der Vertrag enthält eine umfangreich ausdifferenzierte Auflistung aller Einzelleistungen.
- C** Der Vertrag umfasst die Pauschalleistungen und listet Einzelleistungen zusätzlich auf.

Im Fall A entfällt ein Sondervergütungsanspruch. Nach hier vertretener Auffassung kann er jedoch mit unangefochtenem Mehrheitsbeschluss doch begründet werden. Der Fall B ist in der Praxis sehr selten. Die unter C beschriebene Vertragsform ist der in der Praxis am häufigsten vorkommende Fall. Er berechtigt jedoch nur dann zu Sondervergütungen für durch gesetzliche



Noch werden viel zu viele Sonderleistungen von Verwaltern gratis angeboten. Das gefährdet auf lange Sicht die Wirtschaftlichkeit ihres Unternehmens.

Änderungen verursachten Zusatzaufwand, wenn eine entsprechende Klausel im Verwaltervertrag vereinbart wurde.

### Der Sondervergütungsanspruch aus dem Verwaltervertrag

Das von renommierten Berufsverbänden empfohlene Formulierungsbeispiel, wonach gesetzliche Änderungen Sondervergütungen generieren, ist sinnvoll. Es bleibt jedoch rechtlich umstritten, weil es in der Regel unbestimmt gefasst ist und oft eine Carte blanche vermuten lässt. In jedem Fall sollte diese Klausel zur Beschlussfassung berechtigen. In ihr sollte transparent, übersichtlich und genau festgelegt werden, welchen Mehraufwand der Verwalter leistet und was er dafür erhalten soll. Dieser Weg ist so oder so immer die beste Empfehlung.

Formulierungen – auch noch so professionelle – scheitern häufig an den formellen Voraussetzungen für Allgemeine Geschäftsbedingungen. Außerdem ist ein genehmigender Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung Voraussetzung für die Gültigkeit des Verwaltervertrags. Für diesen müssen wiederum alle Eigentümer Kenntnis vom Inhalt des Vertrages haben. Das ist in der Praxis jedoch noch nicht Usus. Dennoch schafft nur ein so gefasster Mehrheitsbeschluss Anspruchssicherheit für eine Sondervergütung. Womit das hier anfangs geschilderte Märchen – zumindest aus Kundensicht – wahr wird: „Verwalter, du hast unser Problem zu lösen, zu leisten, und ob du etwas hierfür erhältst, bleibt unserer Laune am Tag der Versammlung vorbehalten.“

### Bewusstmachung des Mehraufwands

Viele Verwalterkolleginnen und -kollegen haben sich – aus falsch verstandener Dienstleistungseinstellung oder aus mangelndem Bewusstsein für die eigene hochwertige Leistung – nicht zum Beschlussvorschlag für

eine Sondervergütung durchringen können. Der Mehraufwand für

- den Nachweis nach § 35 (a) Einkommensteuergesetz,
- den Nachweis der Kapitalertragssteuer und des Solidarzuschlags,
- die Durchführung des Zensus,
- die Prüfung der Freistellungsbescheinigung von der Umsatzsteuer,
- die Umsetzung der Trinkwasserverordnung,
- die Organisation der Meldepflicht im Zuge des Mess- und Eichgesetzes,
- die Umstellung auf das SEPA-Lastschriftverfahren,
- die Zuarbeit wegen des Mindestlohngesetzes wurde praktisch geleistet, ohne dass sich dies notwendigerweise betriebswirtschaftlich ausgewirkt hätte.

Gerade diese Einstellung hat Folgen. Eine uneinheitliche Linie innerhalb der Verwalterbranche bremst die Akzeptanz von Sondervergütungen in Eigentümergemeinschaften erheblich. Die Skepsis von Eigentümern ist sogar verständlich: Warum braucht die Verwaltung A für ihren Zusatzaufwand eine Vergütung und die Verwaltung B nicht? Der Kunde könnte, wenn der berechtigte Sondervergütungsanspruch nicht erhoben wird, zum völlig falschen Fazit gelangen, die Pauschalvergütung sei von vornherein zu hoch kalkuliert gewesen.

### Argumentationshilfen durch den Fachverband

Eine Solidarisierung ist also unbedingt notwendig. Der beste Weg dazu ist die Mitgliedschaft in einem Fachverband wie beispielsweise dem BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter. Dort wird man auf dem Weg zur Durchsetzung von zwingend notwendigen Sondervergütungsansprüchen begleitet und im Austausch mit Kollegen für die anstehende Beschlussfassung bestärkt.

Sondervergütungsanträge auf Eigentümerversammlungen sind unbeliebt – beim Eigentümer sowieso und beim Verwalter erst recht. Man stößt auf Unverständnis, muss sich rechtfertigen und um etwas völlig Selbstverständliches bitten. Dazu fehlt oft der Mut.

Solange die Verwalterbranche – ungeachtet hervorragender Arbeit einzelner Bundesverbände – immer noch ein Schattendasein führt und eine dürftige politische Anerkennung erlangt, wird sich an der Situation nichts ändern. Solange die herrschende Meinung in der Rechtsprechung sich darauf fokussiert, Vertragsklauseln und Beschlussfassungen zu Gunsten der Verwalter durch spitzfindige Rechtsprechung zu blockieren, bleibt alles wie bisher. Nur in Deutschland ist es möglich, als treuhänderischer Vermögensverwalter ohne entsprechende Anerkennung zu agieren.

Die entscheidenden Instrumente für die Einführung von Sondervergütungen haben aber wir Verwalter selbst in der Hand. Zu der Entwicklung des Bewusstseins für die eigene hochwertige Leistung gehören die Auseinandersetzung mit den betriebswirtschaftlichen Zahlen des Unternehmens, der Vergleich mit anderen Firmen und ein gesundes Selbstvertrauen zu einem leistungsbezogenen Gehalt. Dass sich diese Haltung in der täglichen Verwalterarbeit manifestiert, darf kein Wunsch bleiben. Es sollte eine Selbstverständlichkeit werden. Die Verwalterbranche hat es sich verdient. ■

Martin Metzger  
martin.metzger@alpinahv.de

Laden Sie den Vortrag von Martin Metzger zu Sondervergütungen unter [www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen](http://www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen) herunter – exklusiv für BVI-Mitglieder

## Der BVI begrüßt aufs Herzlichste

### seine neuen Profi-Verwaltungen

- BOHNER & BOOS GmbH aus 75179 Pforzheim
- Konzept-Treuhand Grundbesitzverwaltung GmbH aus 45133 Essen
- Silke Lorenzen & Claus Rogel GmbH aus 24534 Neumünster
- Immobilienverwaltung Hagen IVD aus 53842 Troisdorf

### seine neuen Berater

- Frank Weißenborn von Wanderer & Partner Rechtsanwälte PartG mbB aus 10785 Berlin
- Stefan Swierczyna von Grünert Swierczyna König Rechtsanwälte aus 99096 Erfurt

## Neue Gesichter beim BVI



**Frank Weißenborn** ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und seit 2006 Partner bei der Kanzlei Wanderer und Partner. Seine Vorträge und Seminare zum Mietrecht hält er u. a. bei der Berliner Fachseminare GmbH, der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin und nun auch beim BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.



**Jörg Hagen** ist Geschäftsinhaber der Immobilienverwaltung Hagen IVD und dort Ansprechpartner für alle Fragen rund um die WEG-Verwaltung. Der studierte Betriebswirt und geprüfte Haus- und Grundstücks-Fachverwalter ist mit seinem Unternehmen seit Anfang Mai 2015 Mitglied im BVI. Aufgrund seiner Expertise ist Hagen geprüfter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung.



**Stefan Swierczyna** aus Erfurt ist seit 2003 als Rechtsanwalt bei der Thüringer Rechtsanwaltskammer zugelassen, seine Tätigkeitsschwerpunkte sind Verwaltungsrecht sowie Bau- und Architektenrecht. Aufgrund besonderer Fortbildungsnachweise ist Swierczyna berechtigt, das Qualitätssiegel „Qualität durch Fortbildung“ der Bundesrechtsanwaltskammer zu führen.



**Silke Lorenzen** von der Silke Lorenzen & Claus Rogel GmbH möchte mit ihrem Team zu Werterhalt und -steigerung von Immobilien beitragen und Eigentümer entlasten. Im Portfolio der Hausverwaltung aus Neumünster befinden sich u. a. die Pflege, Instandhaltung und die Buchhaltung einschließlich der Erstellung sämtlicher Abrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften.

## BVI-Verwaltervertrag neu aufgelegt

### Exklusiv für Verbandsmitglieder kostenlos

Ein rechtssicherer Verwaltervertrag gehört zur Grundausrüstung jedes professionellen Verwalters. Der BVI stellt nun – für Verbandsmitglieder kostenlos – den aktueller Rechtsprechung entsprechenden BVI-Verwaltervertrag zur Verfügung.

Der Vertrag ist das Ergebnis intensiver Arbeit der „Arbeitsgemeinschaft unternehmerischer Verwalter im BVI“, kurz ARGE, und ist ausdrücklich als Arbeitshilfe zu verstehen. Weder der BVI noch die Autoren übernehmen die Haftung für Risiken, die bei der Verwendung der Arbeitshilfe drohen könnten. Außerdem muss der Verwaltervertrag an das jeweilige Unternehmen, die Leistungsfähigkeit und die Vereinbarungen mit den Wohnungseigentümergeinschaften angepasst werden.

Die neue Arbeitshilfe enthält neben dem eigentlichen Vertrag noch eine Präambel, eine Anlage zu Sonder- und Zusatzleistungen, Kommentare und Beschlussvorschläge. Sie können die Dokumente auf Anfrage an [cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de](mailto:cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de) als PDF erhalten.



# wohnenplus: Wir schaffen

# Mehrwert!

## Mit wenig Aufwand zum eigenen Kundenmagazin

Im Tagesgeschäft bleibt häufig zu wenig Zeit für eine regelmäßige Kundenbetreuung. Hier wollen wir Sie künftig noch intensiver unterstützen und bauen deshalb unsere Fachpublikation „wohnen“ für Sie aus: Neben der viermal im Jahr verfügbaren Online-Publikation für Verwaltungsbeiräte und Eigentümer können Sie die von unserer Verbandsredaktion erstellten Artikel jetzt auch für weitere Medien kostenlos nutzen – beispielsweise für Ihr eigenes Kundenmagazin.

### Ihr Mehrwert: Kundenbindung leichtgemacht

Der Clou: Titel- und Rückseite des Mantel-Magazins sowie zwei Inhaltsseiten werden individuell für Sie gestaltet und mit Ihren eigenen Inhalten bestückt. Das Basiskonzept und -layout ist auf acht Seiten ausgelegt, die vier Innenseiten mit den jeweils aktuellen Beiträgen aus „wohnen“ fließen automatisch ein – ganz ohne Aufwand für Sie. Auf Wunsch können Sie die komplette Produktion von der Druckabwicklung bis zum Versand der Magazine abgeben.

Das Herzstück dieses Konzeptes ist die zentrale Datenaufbereitung der „wohnen“-Inhalte, die in Zusammenarbeit mit BVI-Partner Auctores umgesetzt wird. Mit wenig Aufwand können Sie Ihre Kunden

regelmäßig mit aktuellen Themen und Meldungen versorgen – außer in Ihrem Magazin auch auf Ihrer Website, per Newsletter oder per App.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer neuen Website [www.bvi-wohnen.de](http://www.bvi-wohnen.de). Für alle Rückfragen steht Ihnen Peter Wernig von der Auctores GmbH unter Tel. 09181 5198-131 oder E-Mail: [peter.wernig@auctores.de](mailto:peter.wernig@auctores.de) gerne zur Verfügung. ■



## Termine 2015

### BVI-Kompaktseminar zur Mietpreisbremse

*Köln:* Hotel Lyskirchen,  
16.06.2015, 10-12 Uhr

*Hamburg:* Zentrale LichtBlick SE, Zirkusweg 6  
18.06.2015, 10-12 Uhr

*Berlin:* ApartHotel Residenz Am Deutschen Theater  
19.06.2015, 10-12 Uhr

### 14. Potsdamer Verwaltertag

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

### Stuttgarter Verwaltertage

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

### 32. BVI-Seminar des LV Nord

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

### BVI-Seminar des LV West

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

### BVI-Seminar des LV Bayern

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

### Frankfurter Verwaltertage

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

Weitergehende Informationen zu den genannten Veranstaltungen finden Sie auf unserer Website unter [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de)  
*Etwasige Änderungen behalten wir uns vor!*



.....  
 Thorsten Woldenga, Business-Coach und BVI-Vorstandsmitglied, stellt das neueste Großprojekt des BVI vor.

# Lösung durch Mediation statt bleibender Schäden durch Rechtsstreit

## Oder: Was gibt es Neues beim BVI?

**Wir leben in einer Streitkultur. So zumindest der Eindruck vieler Kolleginnen und Kollegen, wenn das Gespräch auf den beruflichen Alltag kommt. Tatsächlich glaube ich auch, dass zu einem Streit in der Regel nicht nur eine Partei beiträgt – doch gut!**

### Mediation – was ist das?

„Der größte Irrtum bei der Kommunikation ist die Annahme, sie habe überhaupt stattgefunden.“ Dieses Zitat des Autors Martin Scott möchte ich als Aufhänger für eine Beschreibung dessen nehmen, worum es bei einer Mediation zunächst einmal geht, nämlich um Klärung. Das Ziel ist natürlich, dass diese Klärung dann auch zur Lösung beiträgt. Damit kein Missverständnis entsteht: Es geht nicht um eine Art „Weichspülprogramm“, bei dem in umständlicher Form Zeit und Nerven investiert werden. Nicht zuletzt gilt der Grundsatz „Klarheit statt Harmonie“ – gerade wenn eine Mediation durch einen Profi stattfindet.

### Was sind die Vorteile einer Mediation?

„Der beste Weg, einen Streit zu gewinnen, ist, ihn nicht anzufangen.“ Bei dieser Idee kann Mediation ansetzen. Klärung herbeiführen, bevor juristische Schriftstücke hin- und hergeschickt werden und der Streit damit eine (kaum noch zu stoppende) Eigendynamik entwickelt. Das kann der Gewinn (für beide Parteien!) in einem Mediationsprozess sein.

Daraus folgt ein weiterer Ansatz: Nach einem Rechtsstreit gibt es einen Verlierer.

Und selbst, wenn Sie aus dieser Auseinandersetzung als Sieger hervorgegangen sind, sollten Sie sich über dieses Ergebnis nur bedingt freuen, zumindest wenn es sich um einen Prozess handelt, bei dem zum Beispiel eine gesamte Eigentümergemeinschaft, also Ihr eigentlicher Kunde, auf der Gegenseite stand, weil diese sich vielleicht ungerecht durch Sie behandelt fühlte. Eine Schlacht konnten Sie zwar nun für sich entscheiden, doch den Krieg (wenn Sie in solchen martialischen Ausdrücken denken wollen) werden Sie dennoch verlieren – spätestens bei der nächsten Bestellung. Verbindendes entdecken, statt Trennendes zu verteidigen: Das ist für mich ein weiterer, wichtiger Pluspunkt bei der Entscheidung für eine professionelle Mediation.

### Wie können Sie von der BVI-Initiative profitieren?

Grundsätzlich steht die Möglichkeit einer vom BVI angebotenen Mediation allen Kolleginnen und Kollegen offen, unabhängig von einer Mitgliedschaft in unserem Verband! Wenn Sie sich also mit Ihren Kunden auf

diese Alternative verständigt haben (oder vielleicht sogar – wie bereits des Öfteren geschehen – das Gericht diese Möglichkeit aufzeigt), können Sie sich vertrauensvoll an die BVI-Geschäftsstelle in Berlin wenden. Dort wird man Ihnen den Kontakt zu ausgewählten Personen herstellen, die neben einer besonderen fachlichen und persönlichen Eignung zusätzlich über eine entsprechende Mediationsausbildung verfügen.

Vielleicht gehen Sie bei der nächsten Auseinandersetzung mal einen anderen Weg und probieren dann die vom BVI angebotene Möglichkeit zur Mediation! ■

Viel Erfolg damit wünscht Ihnen schon heute

Thorsten Woldenga  
 info@tcc-woldenga.de





Foto: Dammann Services



Foto: anaphe/fotolia

# Preismarketing

## Das ausgeglichene Verhältnis von Preis und Wert

„Es ist unklug, zu viel zu bezahlen, aber es ist genauso unklug, zu wenig zu bezahlen. Wenn Sie zu viel bezahlen, verlieren Sie etwas Geld, das ist alles. Bezahlen Sie dagegen zu wenig, verlieren Sie manchmal alles, da der gekaufte Gegenstand die ihm zugedachte Aufgabe nicht erfüllen kann.“

(John Ruskin)

**Dieser Erkenntnis des britischen Sozialphilosophen und Schriftstellers ist nichts hinzuzufügen. Stellt sich nur noch die Frage: Wie überzeugen Sie Ihre Kunden davon, einen auskömmlichen Preis für Ihre Leistungen zu erhalten? Nun, in der Vorbereitung liegt der Gewinn! Nur wer gut vorbereitet in eine Preisverhandlung geht, kann bei harten Diskussionen seinen Preis gut verkaufen.**

### Das Preisverständnis der Kunden

Je weniger Ihre Kunden über Ihre Leistungen wissen, umso mehr werden Sie sich am Preis orientieren. Somit trägt eine qualifizierte Leistungsbeschreibung zur gewünschten Wertschöpfung bei. Außerdem ist gut beraten, wer das Gesetz des ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnisses im Auge behält. Es drückt aus, dass ein Kunde bereit ist, nur den Preis für eine Leistung zu bezahlen, den er als Gegenwert dafür als gerechtfertigt ansieht. Somit besteht die Aufgabe darin, mit ihm gemeinsam im Gespräch eine Preis-Wert-Gewissheit zu entwickeln: Er muss sich gewiss sein, dass die Dienstleistung den geforderten Preis wert ist. Bildlich gesehen liegt auf der Waagschale des Preis-Leistungs-Verhältnisses auf der einen Seite Ihr gewünschter Preis und auf der anderen Seite Ihre Leistungsbeschreibung. Ihre Argumentation und Gesprächstaktik entscheidet darüber, was überwiegt.

### Der Wert des Erdapfels

Zu einer qualifizierten Leistungsbeschreibung gehören: der Leistungsvorteil, der gestiftete Nutzen und der sich davon ableitende

Wert für den Kunden. Das Erdapfelbeispiel verdeutlicht die inhaltliche Abgrenzung der drei Begriffe.

Der Produktvorteil der Kartoffelsorte Linda besteht darin, dass sie festkochend ist. Die Kartoffelsorte Augusta ist mehlig kochend. Der generelle Nutzen der Sorte Linda ist: Sie eignet hervorragend für einen Kartoffelsalat. Die Sorte Augusta lässt sich bestens für Kartoffelpüree verwenden. Ob das eine oder das andere einen konkreten Wert für einen Kunden darstellt, ist davon abhängig, welches Gericht er besonders gerne mag. Für denjenigen, der Kartoffelsalat liebt, ist der Kauf der Sorte Linda mehr wert.

### Den Preisverkauf vorbereiten

Unsere Empfehlung lautet: Listen Sie Ihre Dienstleistungen Schritt für Schritt auf und beschreiben Sie deren Vorteile. Leiten Sie davon den generellen Nutzen ab. Bestimmen Sie den konkreten (Mehr-)Wert für Ihre Zielgruppe. Sie entwickeln am besten gemeinsam mit Ihren Kolleginnen und Kollegen diese Sammlung an guten Argumenten. Eine Fleißarbeit, die sich auszahlt. Denn bei den Preisverhandlungen müssen

Sie alle Register ziehen können. Einen guten Preis gilt es gut zu verkaufen: Je mehr entscheidende Argumente Sie besitzen, desto weniger Nachlässe müssen Sie geben.

### Den Preis richtig verpacken

Statt nur mit einem Preis zu arbeiten, kann besser mit Preisvarianten gespielt werden. So gibt es z. B. die Möglichkeit, den Preis klein zu rechnen oder den Preis in Verhältnis zur Gegenleistung zu setzen. Bei Investitionsgütern spricht man vom ROI – Return on Investment. Wer z. B. für seine Kunden konkrete finanzielle Einsparungen erzielt, kann eine Gegenüberstellung zum Honorar präsentieren. Als besonders effektiv erweist es sich, den Preis im Gespräch zwischen Vorteil und Nutzen zu verpacken.

### KKG-Angebot für BVI-Mitglieder

Auch unser Kanne-Kaffee-Gespräch ist seinen Preis wert.

Sie investieren: 1 Kanne Kaffee.

Sie erhalten als BVI-Mitglied kostenfrei:

- 2 Stunden Marketing-Analyse-Gespräch,
  - 1 Protokoll mit Empfehlungen,
- Dammann Marketing – Fachagentur für beratungsintensive Produkte & Dienstleistungen: Mit mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Immobilien-Branche ■

Friedrich Dammann

dammann.friedrich@dammann.info

# Mediation oder Rechthaberei?

## Streitbeilegung in Wohnungseigentümergeinschaften



Peter Patt plädiert für mehr Eigenverantwortung und Freiheit bei der Streitschlichtung und unterstützt deswegen das neue Mediationsprojekt des BVI.

Die Welt wird immer komplizierter. Das liegt an der wachsenden Arbeitsteilung, die ein tief ineinandergreifendes und aufeinander abgestimmtes System benötigt. Das liegt an zunehmender Technisierung und Perfektionierung. Das liegt an den Menschen, die sich wegen der differenzierteren Anforderungen an sie kaum mehr zurechtfinden. Ihnen wird suggeriert, dass sich ein Problem besser oder überhaupt nur mit sogenannten Profis lösen lässt. Damit werden ihnen Überblick und Selbstverantwortung in Abrede gestellt. Ohnmächtig geben sie sich in der Folge immer häufiger in juristische Hände, getrieben auch durch die Kostenübernahmeverprechen von Rechtsschutzversicherungen sogar bei Klageerhebung (statt bei Klageabwehr). „Recht bekommen“ – viel mehr aber noch „Recht haben“ – steigert in einer komplizierten Welt das Gefühl, vermeintlich doch noch Kapitän zu sein und gebraucht zu werden.

### Wann ist eine Mediation sinnvoller als eine gerichtliche Auseinandersetzung?

„Recht haben“ (wenn man es denn bekommt) bedeutet zumeist Gewinner und Verlierer. Verlierer ist der, der Unrecht hatte. Nicht immer aber hat derjenige, der nicht Recht bekam, etwas Bestrafenswertes getan, häufig sind es Kleinigkeiten, die in Rechthaberei münden und juristischen Streit hervorrufen, der eigentlich anders als über Anwälte und Gerichte gelöst werden sollte. Man kann sich vorstellen, wie Streithähne in einem Mietverhältnis oder einer Eigentümergemeinschaft miteinander umgehen werden, wenn einer Recht haben wollte und dies gerichtlich durchgesetzt hat, beide aber weiterhin miteinander zu tun haben. Viele Zwistigkeiten in Verhältnissen, die auf Dauer angelegt sind, sind sinnvoller als vor Gericht durch eine Mediation zu lösen.

### Wann besteht Aussicht auf eine erfolgreiche Mediation?

Mediation ist keine Streitschlichtung, sondern ein Konfliktlösungsverfahren, das dann funktioniert, wenn folgende Kriterien bestmöglich erfüllt sind (vgl. [www.mediation.de](http://www.mediation.de)):

- Diskussionen oder Verhandlungen sind festgefahren und beide Seiten haben das Bewusstsein, dass ein Konflikt vorliegt.
- Die Konfliktparteien wollen und sollen das Gesicht bewahren und suchen daher eine faire Lösung statt Rechthaben.
- Die Parteien wollen, müssen oder werden auch in der Zukunft miteinander zu tun haben, weswegen die Streitursache meist über sachliche Themen in den persönlichen Bereich ragt und deswegen nicht nur sachjuristisch gelöst werden kann.

Wenn beide Parteien eine hohe Motivation haben, die Lösung des Konflikts selbstverantwortlich und freiwillig zu erreichen und keine sehr großen Machtunterschiede zwischen den Parteien vorliegen, aufgrund derer der Stärkere sein Recht einfacher als der andere durchsetzen kann, verspricht eine Mediation Erfolg. Wir Verwalter haben ohnehin die geborene Aufgabe, zwischen Streithähnen oder Parteien zu vermitteln. Wir sollten uns aber auch bei den Betroffenen zumindest um eine Bereitschaft, aktiv an einer Mediation mitzuarbeiten, bemühen. Das vermeidet bei uns – die wir stets mit beiden Parteien zu tun haben – Kosten, schafft eine höhere Kundenakzeptanz und reduziert die Mithaftungsrisiken.

Um Lösungen für Streitigkeiten im Miet- oder Wohneigentumsbereich zu finden, lässt der BVI Mediatoren aus den Reihen der Mitglieder ausbilden. Deren Allparteilichkeit (im Gegensatz zur Un- bzw. Überparteilichkeit von Richtern) erwächst aus der Fachkunde und Berufserfahrung. Sprechen Sie uns an!

Peter Patt  
[peter.patt@bvi-verwalter.de](mailto:peter.patt@bvi-verwalter.de)



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

# Die Wohnungseigentümergeinschaft genießt Verbraucherschutz

BGH, Urteil vom 25.03.2015 – VIII ZR 243/13

*Selbst wenn die WEG nicht Verbraucher im Rechtssinne (§ 13 BGB; vgl. OLG München, ZMR 2009, 137) sein sollte, so wird sie doch wie ein solcher in einem aktuellen Urteil vom BGH behandelt: „Die WEG ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein (!) Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. Beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten handelt die WEG in der Regel zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken.“*

Eine in Teilbereichen rechtsfähige WEG ist zwar als „Verband sui generis“ weder eine natürliche noch eine juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft. Trotzdem erfordert auch bei der WEG der Schutzzweck des § 13 BGB, hier insbesondere der Schutz der in der WEG vorhandenen Verbraucher, die entsprechende Anwendung des § 13 WEG ähnlich wie bei der – ebenfalls in Teilbereichen rechtsfähigen – Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGH, ZMR 2001, 338).

Da durch jeden Vertragsschluss der WEG zugleich – wenn auch nur quotal (§ 10 Abs. 8 WEG) – eine Haftung jedes einzelnen Wohnungseigentümers begründet wird, ist es geboten, auch hinsichtlich der Verbrauchereigenschaft der WEG auf die mithaftenden Wohnungseigentümer abzustellen. Wobei jeder allein die Zusammensetzung des Verbandes nicht beeinflussen kann.

## WEG fällt unter Verbraucherbegriff

Die sogenannte Teilrechtsfähigkeit als solche führt nicht dazu, dass die WEG nicht mehr unter den auf natürliche Personen zugeschnittenen Verbraucherbegriff gefasst

werden könnte und nur noch dem Anwendungsbereich des § 14 BGB unterfiele. Die WEG ist trotz Vertretung durch eine gewerbliche Hausverwaltung (Formkaufmann als GmbH) hinsichtlich des Abschlusses des Einzelvertrages entsprechend § 13 BGB als Verbraucher zu behandeln. Denn für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln im Sinne der §§ 13, 14 BGB kommt es im Falle einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen (LG Rostock, ZMR 2007, 731 f.) und nicht des Vertreters an.

## EU-Richtlinien stützen Sichtweise des BGH

Eine andere Betrachtung ist allenfalls dann gerechtfertigt, wenn die WEG selbst gewerblich tätig wird und deshalb als Unternehmerin am Rechtsverkehr teilnimmt (im Rahmen eines Hotelbetriebs; als Stromproduzent bei Stromverkauf an Dritte etc.). Europarechtlich ist diese Behandlung der WEG „wie ein Verbraucher“ nicht zu beanstanden, denn die einschlägigen verbraucherschützenden EU-Richtlinien lassen ein höheres Schutzniveau für die Verbraucher durch die Mitgliedstaaten ausdrücklich zu.

## Die Folgen

Dies hat erhebliche praktische Konsequenzen, auch wenn es im BGH-Fall nur um einen Rückzahlungsanspruch wegen überhöht abgerechneter Gaskosten ging: Der mit der WEG als Verband (§ 10 Abs. 6 WEG) abzuschließende – vom Verwalter gestellte – Verwaltervertrag muss der AGB-Kontrolle der §§ 307–309 BGB standhalten. Wegen § 26 Abs. 1 WEG kann seine Laufzeit allerdings die in § 309 Ziffer 9a BGB erwähnten zwei Jahre übersteigen.

Bei Lieferverträgen z. B. für Erdgas, Strom etc. kann die WEG als Verbraucher nicht länger als zwei Jahre formularvertraglich gebunden werden. So entschied jüngst das LG Karlsruhe (nicht rechtskräftiges Urteil vom 14.04.2015 8 O 144/14) zum Vertrag mit einem Wärmemessdienstleister, dass dieser vor Ablauf der deutlich länger vereinbarten Vertragslaufzeit (Fest- oder Mindestlaufzeit von zehn Jahren) durch ordentliche Kündigung beendet werden konnte, da es dem Unternehmer/Dienstleister nicht gelungen war, die Existenz einer Individualvereinbarung (vgl. § 305b BGB) zu beweisen. ■

Dr. Olaf Riecke  
[www.riecke-hamburg.de](http://www.riecke-hamburg.de)



Foto: Heilmann/Photo12

.....  
 Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin hält die neue Entscheidung des BGH zum Verwaltervertrag für grundlegend.

# Eckpunkte des Verwaltervertrages müssen bei Bestellung feststehen!

## Be- und Anstellung einer Person

Ich hatte die Leser des BVI-Magazins bereits im Heft 5/2012 darauf hingewiesen, dass man zwischen der Bestellung einer Person zum Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage und seiner Anstellung per Geschäftsbesorgungsvertrag zu unterscheiden hat. Ferner hatte ich die „Trennungstheorie im engeren Sinne“ erläutert. Eine Person, die sich für das Amt des Verwalters bewirbt, wird nach dieser bereits dann Träger des Verwalteramtes, wenn die Wohnungseigentümer sie dazu gewählt haben und die Person die Wahl angenommen hat. Eines Vertrages der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und des Verwalters bedarf es für eine Bestellung im Gegensatz zu einer früher sogar mehrheitlich vertretenen „Vertragstheorie“ nicht.

### BGH, Urteil vom 22.06.2012 – V ZR 190/11, Randnummer 12

Anlass für meine damalige Darstellung war eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Juni 2012. Dort hatte der V. Zivilsenat letztlich unter „ferner liefern“ darauf hingewiesen, dass die Auswahl eines Verwalters – seine Bestellung – ungeachtet der Trennungstheorie im engeren Sinne inhaltlich durch die wirtschaftlichen Eckpunkte des von ihm angebotenen Verwaltervertrags bestimmt wird.

Welche Folgen sich aus der inhaltlichen Verknüpfung von Verwalterbestellung und Verwaltervertrag ergeben, hatte der Bundesgerichtshof zwar nicht entschieden. Seine Ausführungen

waren aus meiner Sicht dennoch für Verwalter so wichtig, dass ich sie im BVI-Magazin dargestellt hatte. Ferner gab ich praktische Hinweise, was aus dem Urteil zu folgern ist. Diese Hinweise haben jetzt eine Bestätigung gefunden.

### BGH, Urteil vom 27.02.2015 – V ZR 114/14

Wie nämlich bereits damals vermutet, ist jetzt sogar entschieden, dass die Bestellung einer Person zum Verwalter grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn in der Versammlung, in der die Person gewählt wird, auch die Eckpunkte des mit ihm abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Von diesem „Gleichlauf“ der Be- und der Anstellung kann nur unter besonderen Umständen und auch nur übergangsweise abgewichen werden.

### Folgerungen

Die Folgerungen liegen auf der Hand und waren in diesem Magazin bereits dargestellt worden. Überblick:

- Es bedarf grundsätzlich der Angebote mehrerer Bewerber. Nur bei der Wiederwahl soll das nicht zwingend sein – es ist aber auch dort sinnvoll.
- Die Verwalterverträge im Entwurf sollten grundsätzlich mit der Ladung zu der Versammlung versendet werden, in der ein Verwalter bestellt werden soll.

- Der maßgebliche Verwaltervertrag muss von den Wohnungseigentümern als Ganzes genehmigt werden. Dass Wohnungseigentümer etwa bloß die Eckpunkte des Verwaltervertrages vorgeben und im Übrigen beispielsweise den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats ein Mandat erteilen, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Der Verwaltervertrag ist in derselben Versammlung zu genehmigen, in der der Bewerber zum Verwalter gewählt wird. Bestellung und Vertragsgenehmigung können in einem Beschluss zusammengefasst werden (dies hat den Vorteil, dass alle Wohnungseigentümer stets stimmberechtigt sind). Es sind aber auch zwei Beschlüsse möglich. In beiden Fällen sollte klar werden, ob die Bestellung bzw. die Anstellung davon abhängen, ob der jeweils andere Beschluss wirksam wird. Diese Verknüpfung ist wichtig: Ein Verwalter sollte es sich wohl überlegen, ob er auch zu schlechteren Vertragskonditionen sein Amt antreten will.
- Schließen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwalter keinen Vertrag – vorstellbar bei einem „Amateur-Verwalter der aus dem Kreis der Wohnungseigentümer stammt – gilt ausnahmsweise anderes. ■

Dr. Oliver Elzer  
[www.oliverelzer.de](http://www.oliverelzer.de)

# Neues zu baulichen Veränderungen

BGH-Urteil vom 14.11.2014 – V ZR 118/13



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

**Bauliche Veränderungen und Fehlnutzungen sind häufig Gegenstand von Auseinandersetzungen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Frage zu richten, ob und wann Beseitigungs- bzw. Unterlassungsansprüche verjähren und gegen wen sie geltend gemacht werden können. Zu einigen für die Praxis wichtigen Fragen hat der BGH in einer jüngst veröffentlichten Entscheidung Antworten gegeben.**

## Der Fall

Bei der Errichtung der WEG-Anlage vor etlichen Jahren ließ der Beklagte, Ersterwerber vom Bauträger, durch diesen als Sonderwunsch einen Dachgeschossraum mit seiner Wohnung durch eine Wendeltreppe verbinden. Zusätzlich wurde eine Freifläche in die Wohnung integriert. Der Beklagte wird nun auf Beseitigung sowie auf Unterlassung der Nutzung ihm nicht zustehender Räume in Anspruch genommen.

## Das Problem der baulichen Veränderung und der Verjährung

Für störende bauliche Veränderungen und Fehlnutzungen des Gemeinschaftseigentums ist anerkannt, dass ein Anspruch auf Beseitigung bzw. Unterlassung aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG folgt. Hier verteidigt sich der Beklagte damit, dass nicht er, sondern der Bauträger die abweichende Bauausführung vorgenommen hat, weshalb von der nachträglichen Veränderung eines einmal gegebenen Zustands nicht die Rede sein könne. Zusätzlich erhebt der Beklagte die Einrede der Verjährung.

## Die Entscheidung des BGH

Der BGH entscheidet zu Gunsten des beklagten Wohnungseigentümers. Die Begründung des Urteils enthält wichtige Aussagen, die bei der Verfolgung von Beseitigungs- bzw. Unterlassungsansprüchen zu beachten sind.

Der BGH vertritt nämlich die Auffassung, dass es sich im Ergebnis nicht um bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG handelt. Zwar habe der Beklagte durch seinen Sonderwunsch die baulichen Maßnahmen des Bauträgers ausgelöst, die Verantwortung hierfür liege aber primär beim ausführenden Bauträger. Damit kommt der BGH folgerichtig zu dem Ergebnis, dass der Ersterwerber einer Eigentumswohnung hinsichtlich durch den Bauträger realisierter Sonderwünsche weder als Handlungs- noch als Zustandsstörer anzusehen ist und ein gegen ihn gerichteter Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB ausscheidet.

Allerdings können die übrigen Wohnungseigentümer ungeachtet etwa verjährter Beseitigungsansprüche (BGH, Urteil von 28.01.2011 – V ZR 141/10) immer noch den grundsätzlich unverjähren Anspruch auf Unterlassen einer Fehlnutzung (BGH, Urteil von 25.03.2010 – V ZR 159/09) sowie den auf Duldung der Beseitigung baulicher Veränderungen gerichteten Anspruch auf erstmalige plangerechte Ersterstellung geltend machen (BGH, Urteil von 27.04.2012 – V ZR 177/11). Hierzu führt der BGH aus, dass nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) solche Ansprüche nicht mehr durchgesetzt werden können, wenn der Anspruchsverpflichtete aufgrund langen Zeitablaufs sowie eines

entsprechenden Verhaltens der Anspruchsteller ausnahmsweise davon ausgehen darf, dass diese die ihnen zustehenden Ansprüche nicht mehr geltend machen werden (Gesichtspunkt der Verwirkung).

## Fazit

Der BGH hat eine sachgerechte Entscheidung getroffen. Vielfach ist zu beobachten, dass bauliche Veränderungen oder Fehlnutzungen langjährig geduldet werden, solange keine Zwistigkeiten auftreten. Vielfach erfolgt sogar eine Legitimation dadurch, dass besondere Kostenmehrbeteiligungen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers beschlossen werden.

Kommt es dann später zum Streit, wird versucht, den betreffenden Wohnungseigentümer durch die Geltendmachung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen zu disziplinieren, was der BGH nun für Fälle der Verwirkung zu Recht zu unterbinden sucht. Die Wohnungseigentümer müssen bei der planabweichenden Ausführung von Sonderwünschen durch den Bauträger schlichtweg diesen rechtzeitig wegen vertragswidriger Ersterstellung aus Mängelgewährleistung in Anspruch nehmen. ■

Rüdiger Fritsch  
www.krall-kalkum.de



Seit der Sanierung sehen die Doppelbalkone der Wuppertaler Parksiedlung wie neu aus.

# Flüssigabdichtung aus PMMA überzeugt

## Wohnungseigentümergeinschaft lässt Balkone erfolgreich sanieren

**Im Jahr 2014 erhielt das Ingenieurbüro PBII GmbH den Auftrag, die Sanierung der Häuser Parksiedlung 15 und 17 in Wuppertal zu planen und zu begleiten. Im Rahmen der Fassadendämmung wurde auch die Sanierung von zwölf Balkonen durch das Fachunternehmen Jung Baufächentechnik aus Solingen erfolgreich ausgeführt.**

Die zur Parksiedlung gehörenden Gebäude 15 und 17 entstanden Ende der 1950er Jahre. Die Balkone wurden als durchbetonierte Kragplatten ausgebildet und als rund elf Meter lange Doppelbalkone gebaut. Konstruktiv sind sie durch eine Bewegungsfuge und nutzflächig durch eine Schamwand voneinander getrennt. Die Analyse der Bauschäden ergab folgendes Bild:

- Nutzbeläge weitestgehend funktionsuntüchtig
- Risse zwischen Fugen und Fliesen
- größere Abplatzungen und Frostschäden
- lose Fliesen an der Stirnseite und der Fläche
- alte Abdichtung nicht mehr funktionsfähig
- Bewegungsfugen von Doppelbalkonen undicht
- sichtbare Schäden am Konstruktionsbeton an den Unterseiten der Kragplatten



Ohne wirksamen Kantenschutz entstehen früher oder später sichtbare Schäden an der Balkonkonstruktion.

### Flüssigabdichtung überzeugte technisch wie wirtschaftlich

Schönheitsreparaturen schlossen sich aufgrund des umfangreichen Schadensbildes aus. Die energetisch sinnvolle Lösung, die Balkone abzusägen und durch aufgeständerte Balkone auszutauschen, fiel aus, da die Kosten das Budget gesprengt hätten. Auch ein Abriss des Konstruktionsaufbaus (Abdichtung, Estrich, Fliesen) und der Einbau des gleichen Systems kamen nicht in Frage. Die WEG beschloss, die Balkone mit einer substanzerhaltenden Flüssigabdichtung auf Basis von dauerflexiblen PMMA-Harzen des Unternehmens WestWood Kunststofftechnik GmbH zu sanieren, die auf den vorhandenen Untergrund aufgebracht werden konnte.

„Beim Sanieren von Balkonen setzen wir schon seit mehr als 25 Jahren hochreaktive Flüssigkunststoffe ein und konnten auch mit dem Solinger Handwerksunternehmen bisher ausnahmslos gute Erfolge verzeichnen“, so der bauleitende Ingenieur Ulrich Döring vom Ingenieurbüro PBII GmbH. „Das System überzeugt technisch wie wirtschaftlich gleichermaßen. Denn mit der vor Ort verlegten Flüssigabdichtung können alle Anschlussdetails wie Geländerstützen, Türelemente, Wandaufkantungen usw. dauerhaft sicher eingebunden werden und erhalten bleiben.“

### Lösungen für Restfeuchte und Fassadendämmung

Bei den Balkonen war Feuchtigkeit in die Konstruktion eingedrungen und hatte sich im bzw. unter dem Estrich gesammelt. Beim Sanieren stellt sich immer wieder die Frage: Wie entweicht die Restfeuchte kontrolliert aus der Konstruktion? Döring empfahl das von der Firma Jung entwickelte System, um den Dampfdiffusionsdruck auszugleichen. Dazu wurde in die Oberfläche ein spezielles Kanalsystem integriert, das die sukzessive Austrocknung zu den Vorderseiten gewährleistet.

Zur Hinterlüftung installierten die Fachkräfte einen Kantenschutz aus einem Aluminiumprofil an den Stirnseiten, der ebenfalls abgedichtet und versiegelt wurde. Er dient zusätzlich als Wetterschutz und schließt den Balkon sauber ab.

Eine weitere Detaillösung erforderte die Kombination mit der Fassadendämmung. Zuerst wurde das vliesarmierte Wecryl-Abdichtungssystem an der Wandaufkantung und am Türelement appliziert. Dies gewährleistet, dass der Übergang von Wand und Tür zu Kragplatte dicht ist, denn die mechanischen Eigenschaften der flexiblen Flüssigabdichtung nehmen die Bewegungen aus dem Untergrund dauerhaft sicher auf. Dann wurde das Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Anschließend wurde im Sockelbereich der Wandanschluss ein weiteres Mal vliesarmiert abgedichtet, damit kein Oberflächenwasser eindringen kann.

### Fugenüberspannendes Abdichtungssystem

Die Sanierung der Bewegungsfugen der ca. elf Meter langen Doppelbalkone erforderte folgende Arbeitsschritte: Nach dem Reprofilieren der Fugenkanten wurde eine Abdichtungsschlaufe verlegt, indem PMMA-Harz vorgelegt, ein Vlies eingearbeitet und dieses wiederum mit Harz gesättigt wurde. Nach kurzer Wartezeit kamen in die Bewegungsfuge eine Rundschnur und ein flächenbündig nivellierter PMMA-Mörtel. Hierüber wurde ein Fugengleitband zur sicheren Überbrückung der Dehnstrecke gelegt. Dann wurden auf der gesamten Fläche die Flüssigabdichtung mit Vlies sowie ein mechanisch stark belastbarer Verlaufmörtel verlegt. Die abschließende Versiegelung mit Finish und Chips ist dekorativ und pflegeleicht. ■

Ulrich Döring  
u.doering@pbii.de



Feuchtigkeit, Verfärbungen und Flecken an Wand und Decke von Haus oder Wohnung sind ein eindeutiges Zeichen für Wasser- respektive Abwasserausritt. Um den damit verbundenen Schaden zu mindern, muss schnell gehandelt werden.

- Befindet sich weder ein Keller, noch eine naheliegende Wand, an der sich Feuchtigkeit niederschlägt, in unmittelbarer Nähe des beschädigten Rohres, versickert Abwasser meist über längere Zeit unbemerkt ins Erdreich.
- Der Umweltschaden ist immens. Um der Verunreinigung durch austretendes Abwasser Einhalt zu gebieten, ist in einigen Bundesländern die Dichtheitsprüfung von Ableitungsrohren Pflicht. Wird bei der Überprüfung ein Schaden festgestellt, ist dieser nicht zwangsläufig versichert.

## Ableitungsrohre

### Hoher Sanierungsaufwand – eingeschränkter Versicherungsschutz

Bis zu 90 Prozent der mehr als eine Million Kilometer langen Ableitungsrohre auf Grundstücken in der Bundesrepublik Deutschland sind schadhaft – so die Schätzungen. Der Sanierungsaufwand ist enorm. Der Gesamtverband der deutschen Versicherer e. V. (GDV) schätzt diesen auf einen hohen dreistelligen Milliarden-Euro-Betrag. Zahlreiche Versicherer haben daher den Schutz von Rohrsystemen deutlich eingeschränkt.

Die Ursachen von Undichtigkeiten an Ableitungsrohren sind vielschichtig. Am häufigsten kommen Lageabweichungen, Wurzeleinwuchs und Ablagerungen vor sowie Rohrbruch, Risse oder aber offene und verschobene Verbindungen zwischen den Rohren. Nachweislichen Einfluss haben – neben Typ und Alter – auch die Wasserqualität und die Lage des Gebäudes. Stellt man die Bundesländer in den Vergleich, ist das dicht besiedelte Nordrhein-Westfalen Spitzenreiter hinsichtlich Schäden und Höhe der Sanierungskosten.

#### Viele Schäden bleiben lange unentdeckt

Schon vor mehr als zehn Jahren hat die Versicherungswirtschaft das hohe Risiko erkannt, das in den alternden Ableitungssystemen schlummert. „Schlummert“ deshalb, weil Schäden meist erst bei einer sachkundigen Überprüfung festgestellt werden. Der erforderliche Sanierungsaufwand liegt – mit Blick auf das gesamte Bundesgebiet – im hohen dreistelligen Milliarden-Euro-Bereich. Pro Gebäude, je nach Schaden und Umfang, belaufen sich die Sanierungskosten im mittleren bis hohen viertstelligen Bereich.

Aufgrund des hohen Risikos und der damit verbundenen Kosten für Versicherer wurden die allgemeinen Bedingungen der Wohngebäudeversicherung angepasst, Entschädigungsgrenzen reduziert und Ausschlüsse

definiert. Das Ergebnis: Versichert ist in der Regel nur Rohrbruch der Zu- und Ableitung innerhalb des Gebäudes – einschließlich der Rohre innerhalb der Bodenplatte. Rohre unterhalb der Bodenplatte sind i. d. R. nicht versichert. Gleiches gilt für Rohre außerhalb des Gebäudes und außerhalb des Grundstücks.

#### Erweiterter Versicherungsschutz bei Rohrbrüchen

Die BEST GRUPPE, der langjährige Partner des BVI, ist spezialisiert auf den Versicherungsschutz für die Immobilienwirtschaft. Der unabhängige Versicherungsmakler bietet mit dem Wohngebäude-Sonderdeckungskonzept „BEST Immo“ einen in Preis und Leistung weit marktüberdurchschnittlichen Schutz für Wohngebäude – und das auch bei Rohrbrüchen an Ableitungsrohren – ohne gesonderten Beitragszuschlag. Der Leistungsumfang umfasst auch die Schäden an Rohren auf dem und außerhalb des Versicherungsgrundstücks. Eine vorherige Dichtheitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Versicherungssumme liegt bei 25.000 Euro je Schadenereignis und damit – wie viele andere Leistungen der BEST-Deckung – deutlich über dem Marktdurchschnitt.

Ob und in welchem Umfang Versicherungsschutz besteht, erschließt sich über den Blick in die Versicherungsbedingungen. Im Idealfall

erfolgt dies vor einem Vertragsabschluss und gemeinsam mit einem unabhängigen Experten. Dieser sollte über weitreichende Kenntnisse zu den am Markt relevanten Versicherern sowie deren Deckungskonzepten und Regulierungspraxen verfügen. Mögliche Optimierungspotenziale lassen sich so schnell ermitteln und etwaige Lücken vor einem möglichen Schadenfall schließen. ■

Michael Commans  
www.bestgruppe.de



Die Verbindung zwischen zwei Rohren bricht und führt zu „bestimmungswidrig austretendem Wasser“. Decken und Wände müssen aufgestemmt werden, um eine Reparatur durchzuführen.

# Unserer Partner in dieser Ausgabe:



**BEST GRUPPE: BEST Assekuranzmakler AG**  
www.bestgruppe.de Tel. +49 211-33 999-0 Seite 21



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



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



Dammann Marketing

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



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



**hmd-software AG**  
www.hmdweb.net Tel. +49 8152 988-0 Seite 23



**ista**  
www.ista.de Tel. +49 201 459-02 Seite 2



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



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



**WestWood Kunststofftechnik GmbH**  
www.westwood.de Tel. +49 5702 8392-0 Seite 20+23

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

## Herausgeber

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

## Geschäftsführerin

Sandra Bohrisch

## Verlag

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

## Ansprechpartnerin Redaktion

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

## Verantwortlich i.S.d.P.:

Sandra Bohrisch

## Abonnenten-Betreuung

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

## Anzeigen

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

## Ansprechpartner Anzeigen

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

## Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH

## Druck und Verarbeitung

die printzen GmbH

Das BVI-Magazin ist auf einem FSC-zertifiziertem Papier aus 100 % Altpapier gedruckt.

## Druckauflage

Heft 3, Juni 2015 (7. Jahrgang): 1.000

## Fotos

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

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



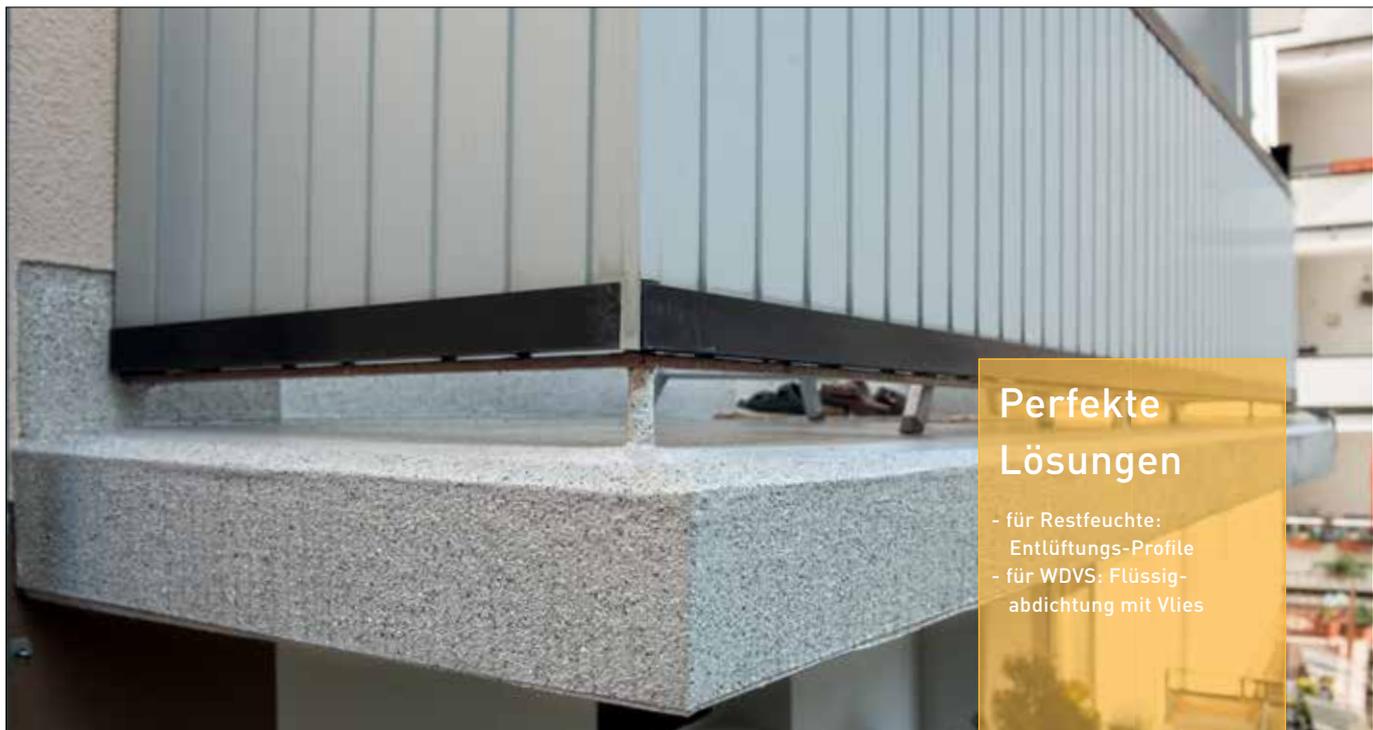
## BVI magazin

Die nächste Ausgabe erscheint am 14.08.15,  
Anzeigenschluss ist der 6. Juli



## Vorschau

Schwerpunkthemen in den kommenden BVI-Ausgaben:  
August: Energiemanagement  
Oktober: Wertsteigerung von Wohnimmobilien



## Perfekte Lösungen

- für Restfeuchte: Entlüftungs-Profile
- für WDVS: Flüssigabdichtung mit Vlies



Hier geht's zur Foto-Dokumentation.

WestWood Kunststofftechnik GmbH  
Fon: 0 57 02 / 83 92 -0 · www.westwood.de



# wohnen.plus

Der BVI-Service für Ihr individuelles Kundenmagazin.

## Wir schaffen **Mehrwert!**

**NEU:** Nutzen Sie die von unserer Verbandsredaktion erstellten wohnen-Artikel kostenlos jetzt auch für Ihr eigenes Magazin.

### Ihre Vorteile:

- + Kundenmagazin mit wenig Aufwand
- + Individuelles Layout
- + Eigene Inhalte
- + Regelmäßige Kundenbindung
- + Aktuelle Themen aus wohnen
- + Komplettabwicklung möglich
- + Einfach und unkompliziert



**wohnen.plus: Ihr individuelles Kundenmagazin mit BVI-Themen**

Informationen unter [www.bvi-wohnen.de](http://www.bvi-wohnen.de) oder bei Auctores GmbH, Peter Wernig, Tel. 09181 5198-131



## Nachfolger gesucht?



Ingo Hackforth  
Geschäftsführer

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

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



Hans-Georg Kranz  
Geschäftsführer

STRABAG Residential Property Services GmbH  
Heerstraße 24, 14052 Berlin  
Tel. +49 30 200508-300  
[nachfolger@strabag-rps.de](mailto:nachfolger@strabag-rps.de)

**STRABAG**  
TEAMS WORK.

# Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online – die Hausbank Services für Immobilienverwalter

Die Hausbank München bietet ihren Kunden seit über 100 Jahren ein umfassendes Produkt-, Leistungs- und Serviceangebot für die professionelle Betreuung und Verwaltung von Immobilien.

## Mietkautionen schnell und einfach

30.000 Immobilienbesitzer und -verwaltungen nutzen den Kautions-Service der Hausbank, um die täglichen Aufgaben effektiv und professionell zu bearbeiten.

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kaution
- Versand von Zins- und Steuerbescheinigungen
- Keine Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren
- Integrierter Zahlungsverkehr mit taggenauer Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente der Mietkaution

## Software Immobilienverwaltung online

Die zertifizierte Branchensoftware VS 3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben einfach und kostengünstig abzuwickeln.

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen

Die Immobilienverwalter-Teams der Hausbank stehen für nähere Auskünfte gerne zur Verfügung und freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-434

Mail: [verwalter@hausbank.de](mailto:verwalter@hausbank.de)

Weitere Informationen: [www.hausbank.de](http://www.hausbank.de)



# Hausbank