

Der BVI in Nürnberg

Landestagung am 18./19.11.2010

Wie schon seit Jahren fand die BVI-Tagung des Landesverbands Bayern im Nürnberger Maritim-Hotel statt. Werner Brückner begrüßte die Tagungsteilnehmer und eine große Zahl von Ausstellern, die die Veranstaltung finanziell unterstützten.

„Der gesteuerte Schaden“ von Martin Paetow, Polygon (ehemals Munters), erläuterte den Ablauf bei Gebäudeschäden, von der Schadensmeldung bis zur Schadensabwicklung mit der Versicherung.

Reinhold Okon, Datenschutzbeauftragter des BVI, rüttelte die Hausverwaltungsfirmen mit Informationen über Verletzungen des Datenschutzes auf. Obwohl es keinen hundertprozentigen Schutz gibt, sind Firmen verpflichtet, Verletzungen der Datenschutzbestimmungen zu verhindern. Um hier ganz sicher nichts falsch zu machen, bietet der BVI einen speziellen Service an.

Stefan Roth von Caninenberg & Schouten sprach über speziell für Verwaltungsfirmen entwickelte Deckungskonzepte und dabei besonders über den Bereich der Haftpflichtversicherung und der Vertrauensschaden- und Geschäftsinhaltsversicherung.



v.l.n.r. Dr. Klaus Nahlenz, Prof. Dr. Florian Jacoby, Thorsten Woldenga, Thomas Meier

Unter dem Titel „In wenigen Schritten zum unternehmerischen Erfolg“ führte Thorsten Woldenga, Verwalter aus Hannover und Vorstandsmitglied des BVI, die Zuhörer mit einigen Beispielen zu der Erkenntnis, dass die Anwendung des BVI-WerteManagementSystems (WMS) zu einem erfolgreichen Unternehmen führt.

Zum Abschluss des Tages erläuterte Prof. Dr. Florian Jacoby von der Uni Bielefeld die jüngsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes. So ist zum Beispiel die Montage von Parabolantennen zu dulden, jedoch nur an von der Gemeinschaft vorgegebener Stelle.

Auch die Vermietung von Eigentumswohnungen an häufig wechselnde Nutzer ist ordnungsgemäß, soweit eine Teilungserklärung nichts Anderes regelt. Es kann eine Umzugspauschale beschlossen werden, aus den Vermietern aber keine Nachteile gegenüber anderen Eigentümern erwachsen darf.

Mit den oft verwirrenden Ergebnissen der BGH-Rechtsprechung wurden die Zuhörer zum Dämmerschoppen entlassen, der von Polygon/Munters finanziert wurde.

Mit historischen Straßenbahnzügen begann das Abendprogramm in Nürnberg. In einem als Museum ausgebauten Straßenbahndepot konnten viele Oldtimer besichtigt werden. Der Abend verging bei fränkischer Verpflegung und einer nächtlichen Stadtrundfahrt wie im Flug.

Am zweiten Tag referierte Rechtsanwalt Johannes Drabek über den Verwalter im gerichtlichen Verfahren. Die verschiedenen Fallkonstellationen, Eigentümer gegen Eigentümer, Verband gegen Eigentümer oder umgekehrt, verlangen vom Verwaltern jeweils andere Handlungsweisen. Drabek empfiehlt, bei Verfahren, die vom Verwalter im Namen der Gemeinschaft geführt werden, einen Eigentümerbeschluss über die Verfahrensbevollmächtigung und über die Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes herbeizuführen.

Um geistig fit in die Mittagspause zu gelangen, stellte Gedächtnistrainer André Gerhard eine Lernsystematik vor, nach der man sich über lange Zeit viele verschiedene Begriffe merken kann. Ausschlaggebend ist hierfür die Inanspruchnahme der menschlichen Sinne, die mit „merkwürdigen“ Inhalten in Verbindung gebracht werden müssen. Das Wiener Symphonieorchester kann in solchem Falle durchaus auf dem Ende eines Pommes frites stehen.

Prof. Dr. Markus Artz von der Uni Bielefeld, beleuchtete den Mietvertrag und dabei beson-



André Gerhard von Lernerfolg³ mit einem Modell unseres Gedächtnisses

ders die Regelung von Schönheitsreparaturen. Da es sich bei Formularmietverträgen um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, unterliegen sie der Kontrolle durch die Gerichte. Eine zeitliche Vorgabe zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sollte deshalb in keinem Mietvertrag enthalten sein.

„Eigentümersammlung in 90 Minuten“ war das Thema von Thomas Meier, Verwalter aus Nürnberg und Präsident des BVI. Die Erkenntnis, dass mit einer Verdoppelung der Vorbereitungszeit die Ausführungszeit halbiert werden kann, sollte sich jeder Verwalter zu eigen machen. Einem erfahrenen Verwalter ist der Ablauf einer Versammlung bekannt, so dass er sich auf sachliche und menschliche Probleme der Eigentümer vorbereiten kann. Mit dem leicht abgewandelten Spruch „nach der Versammlung ist vor der Versammlung“ wünschte Meier allen Verwaltern kurze Versammlungszeiten.

Zu guter Letzt ging Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter aus Hamburg-Blankenese, auf die laufende Rechtsprechung ein. Besonders die Entscheidungen des Landgerichtes Nürnberg-Fürth wurden als beachtenswert und mitunter verwalterfreundlich ausgelegt. So hat jenes Landgericht entschieden, dass der Verwalter ein Sonderhonorar bei der Vertretung der Eigentümergemeinschaft vor Gericht beanspruchen kann, auch wenn zusätzlich ein Rechtsanwalt beauftragt ist.

Mit dem Hinweis auf die Münchner Verwaltertage am 25. und 26. 3. 2011 und die Bayerische Landestagung des BVI am 17. und 18. 11. 2011 wünschte der Landesbeauftragte Werner Brückner den Teilnehmern ein frohes Weihnachtsfest und beendete die Veranstaltung.

Werner Brückner

Herbstreihe der BVI-Veranstaltungen in Frankfurt beendet

In der rheinischen Finanzmetropole Frankfurt am Main trafen sich am 26. und 27. November fast 80 Immobilienverwalter zu den Frankfurter Verwaltertagen 2010. Im Holiday Inn nahe des Frankfurter Flughafens begrüßte die Landesbeauftragte der BVI-Landesverbände Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, Helga Nees, die BVI-Mitglieder



vl.nr. Datenschutzbeauftragter Reinhold Okon und die Vorstandsmitglieder Dr. Klaus Nahlenz und Thorsten Woldenga

und Gäste, Referenten und Aussteller. Die BVI-Vorstandsmitglieder Thomas Meier und Dr. Michael Goßmann nutzten die Gelegenheit, um Grußworte an die Seminarteilnehmer zu richten und eine Bilanz des Jahres 2010 zu ziehen. Dr. Klaus Nahlenz, ebenfalls Vorstandsmitglied des BVI, führte als Moderator durch die Veranstaltung. Er gelangte zu einer besonderen Ehre, als er der durch Siegfried Auffermann, den Präsidenten des Wirtschaftskomitees Deutschland (WBA), zum Senator h.c. ernannt wurde. Auffermann bekräftigte in seinem Grußwort die Unterstützung des WBA für den BVI und bedankte sich bei den Immobilienunternehmen für ihren Beitrag zur Förderung der Sozialen Marktwirtschaft.

Im Anschluss widmete sich Prof. Dr. Markus Artz von der Universität Bielefeld als erster Referent des Tages dem Mieterhöhungsrecht. Er wies darauf hin, dass eine Mieterhöhung im Sanierungsfall durch eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zustande kommen kann. Die Mieterhöhung ist auch bei unveränderter ortsüblicher Vergleichsmiete möglich. Im folgenden Vortrag stellte Peter Gerhardt vom Hauptsponsor, der Techem Energy Services GmbH, einige technische Hilfsmittel vor, die es dem Verwalter ermöglichen, zeitsparender zu arbeiten. Auch Stefan Roth von der Caninenberg & Schouten GmbH präsentierte ein Produkt, das in der Immobilienwirtschaft sehr hilf-

reich sein kann. Er zeigte Versicherungslösungen für Haftungs- und sonstige Risiken auf. Wie die BVI-Werte zum unternehmerischen Erfolg beitragen, veranschaulichte BVI-Vorstandsmitglied Thorsten Woldenga von der TCC=Woldenga. Ein weiteres wichtiges Element für den Fortbestand und die Sicherheit eines Unternehmens ist der Datenschutz. Reinhold Okon, Datenschutzbeauftragter des BVI, erklärte in seinem Vortrag, wie sich Verwaltungsfirmen vor Datenmissbrauch schützen können.

Auf dem Programm der diesjährigen Frankfurter Verwaltertage stand mit dem Zensus 2011, ein aktuelles Thema, in das Berthold Müller vom Statistischen Landesamt Hessen einführte. Er stellte die Rechtsgrundlagen der Gebäude- und Wohnungszählung und die daraus resultierenden Pflichten des Verwalters vor. Im Anschluss diskutierte er mit den Seminarteilnehmern über Eigentümerlisten und datenschutzrechtliche Fragen. Dr. Klaus Nahlenz wies ergänzend auf die unternehmerischen Möglichkeiten hin, die der Zensus 2011 dem Verwalter bietet.

macht Synchronisationsbeschlüsse notwendig, die der Verwalter so bald wie möglich anstoßen sollte. Außerdem klärte Fritsch das komplexe Verhältnis zwischen Verwaltervertrag und Gemeinschaftsordnung.

Der Schwerpunkt des zweiten Seminartags lag auf dem Thema Modernisierungsmaßnahmen. Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, beleuchtete die rechtliche Seite dieser Verwalteraufgabe und ging dabei besonders auf die Spannungen zwischen WEG- und Mietrecht ein. Martin Metzger, von der Alpina Hausverwaltung panhans & metzger oHG setzte sich in seinem Vortrag mit der praktischen Umsetzung von Modernisierungsarbeiten auseinander. Er hob besonders die Wichtigkeit einer detaillierten Vorbereitung hervor und zeigte den anwesenden Verwaltern, wie die Modernisierung einer Immobilie zu Wertschöpfung im Bestand führen kann.

Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, oblag es im abschließenden Referat, die Zuhörerschaft über die aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung zu informieren. Dabei klärte er auch so existentielle Fragen wie: Gehört es zum rechtmäßigen Gebrauch einer Wohnung in ihr zu versterben? Und kann man dem Gevatter Tod Hausverbot erteilen?



Landesbeauftragte Helga Nees mit Neumitglied Ute Missal-Bothen

CO₂-freie Energieversorgung und Energieeinsparung in der Immobilienwirtschaft waren die Themen des Aussteller-Neulings Entega. Isabel Anton, Managerin bei der ENTEGA Vertrieb GmbH & Co. KG, referierte dazu mit ihrem Kollegen Ralf Weirich.

Anschließend richtete der Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen, die Aufmerksamkeit der Zuhörer auf ein beständiges Thema der BVI-Seminarreihe, den Verwaltervertrag nach der WEG-Novelle von 2007. Demnach ist der Vertragspartner des Verwalters nicht der einzelne Eigentümer sondern der Verband der Eigentümer. Diese Änderung

Die Landesbeauftragte Helga Nees bedankte sich bei allen Referenten, Seminaristen und Ausstellern für die gelungene Veranstaltung und freut sich darauf, mit den Frankfurter Verwaltertagen auch im kommenden Jahr ein Forum für Diskussionen rund um die WEG- und Mietverwaltung zu bieten.

Cornelia Freiheit

Datenschutz – der neue BVI-Service

Der BVI bietet eine zusätzliche, speziell auf den Verwalter zugeschnittene Dienstleistung an. EDV-Experte und BVI-Datenschutzbeauftragter, Reinhold Okon, steht den Mitgliedern des Verbandes ab 2011 als Berater rund um das Thema Datenschutz zur Verfügung. Der Service kann wie die Rechts- und Steuerberatung des BVI über die Webseite abgefragt werden. Eine einfache E-Mail genügt und BVI-Neumitglied Okon wird



BVI-Schutzbeauftragter Reinhold Okon

zeitnah und unkompliziert zu allen Fragen bezüglich des Datenschutzgesetzes, verschlüsseltem E-Mail-Verkehr und Firewallprogrammen Stellung nehmen. Eine Anfrage wird mit 30,- Euro zzgl. MwSt berechnet. Für Unternehmen, deren Mitarbeiterzahl die Ernennung eines Datenschutzbeauftragten erfordert, kann Reinhold Okon diese Funktion zu BVI-Sonderkonditionen übernehmen. Die Datenschutzberatung können Sie auf der Webseite www.bvi-verwalter.de in Anspruch nehmen.

Cornelia Freiheit

Deutscher Immobilien Kongress – der neue Name des BFW Immobilien Kongresses

Der Immobilien Kongress des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter und des BFW Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen, der traditionell im Mai tagt, erhält 2011 einen neuen Namen. Ab 2011 heißt der Kongress „Deutscher Immobilien Kongress“. Der BVI und der BFW tragen damit der wachsenden Bedeutung des Kongresses als führendem

Branchentreff der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rechnung. Bei praxisbezogenem Fachprogramm und renommierten Gästen aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft werden rund 600 Teilnehmer am 5. und 6. Mai 2011 im Maritim proArte Hotel in Berlin erwartet. Im Fokus der zweitägigen Veranstaltung stehen die Themen Energie und Umwelt, Wohnen im Alter, Immobilien-

verwaltung, neue Finanzierungsinstrumente und Marketing. Für die Eröffnung des Deutschen Immobilien Kongresses ist Dr. Peter Ramsauer, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angefragt. Weitere Informationen sind unter: www.deutscher-immobilien-kongress.de abrufbar.

Cornelia Freiheit

Hein-Klaus Albrecht informiert über aktuelle Steuerfragen

Rechnungen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes



Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser, immer wieder tauchen bei der Buchhaltung Probleme mit Rechnungen auf. Und zwar betrifft das Rechnungen, die unsere Mandanten geschrieben aber vor allem empfangen haben.

Grundsätzlich könnte jedes Dokument, mit dem eine Leistung abgerechnet wird, eine Rechnung sein, man muss diesen Satz aber mit den Worten vervollständigen „wenn das Umsatzsteuergesetz (UStG) nicht wäre“.

Im UStG haben Rechnungen insbesondere für den Abzug der Vorsteuerbeträge eine enorme Bedeutung. Denn es ist zwingende Voraussetzung, dass Rechnung den gesetzlichen Anforderungen der §§ 14 und 14a UStG entsprechen.

Noch ist es allgemein üblich, dass Rechnungen auf Papier geschrieben werden, in zunehmendem Maße werden sie aber auch elektronisch erstellt. Auch ein Vertrag (z.B. Miete, Leasing)

kann eine Rechnung im umsatzsteuerlichen Sinne sein, wenn die vorgenannten gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 S. 2 UStG ist der Unternehmer bei Ausführung von Lieferungen oder sonstigen Leistungen an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen oder an eine juristische Person, die nicht Unternehmer ist, stets verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung eine Rechnung auszustellen.

Die notwendigen Pflichtangaben für Rechnungen regelt § 14 Abs. 4 UStG:

1. vollständiger Name und Anschrift des leistenden Unternehmers
2. vollständiger Name und vollständige Anschrift des Leistungsempfängers
3. Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des leistenden Unternehmers
4. Rechnungsdatum
5. Rechnungsnummer
6. Menge und Art (handelsübliche Bezeichnung) der Lieferung oder Umfang und Art der sonstigen Leistung

7. Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistungen aber auch der Zeitpunkt der Vereinnahmung des Entgelts

8. Aufschlüsselung des Entgelts nach Steuersätzen und nach einzelnen Steuerbefreiungen und evtl. auch nach vereinbarten Entgeltminderungen

9. Steuersatz und Steuerbetrag aber auch einen Hinweis auf eine Steuerbefreiung

10. Aufbewahrungspflicht des Leistungsempfängers in den Fällen des § 14b Abs. 1 S. 5 UStG

11. Bei innergemeinschaftlichen Lieferungen muss auf der Rechnung die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer sowohl des Leistenden als auch des Leistungsempfängers enthalten sein.

Für die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnung und somit auch für die Sicherung des Vorsteueranspruchs empfehlen wir unseren Mandanten eine Checkliste.

*Hein-Klaus Albrecht
beratung@abacron.de*

Peter Patt kommentiert

Winterzeit – Grippezeit ...



Auch wenn unsere Gebäude gut gesichert und rechtzeitig auf die Wintersaison vorbereitet wurden – der Mensch kann sich nur bedingt schützen. Als mobiler Organismus wird er stärker von Umwelt und Witterung beeinflusst als eine auf festem Fundament ruhende Immobilie. Kinder sind besonders anfällig, ihr Körper ist noch nicht

stabil und ihr Umfeld in Schulen und Kitas zudem häufig sehr wechselhaft. Eltern stehen da in besonderer Verantwortung. Großeltern können sie wegen der Wohnsituationen häufig nicht mehr als Ersatz für berufstätige Eltern einspannen. Wollen wir in unserer Gesellschaft Kinder haben, braucht es eine funktionierende Arbeitsteilung, ein verlässliches Funktionieren der Familienarbeit. Und bei Krankheiten der Kinder müssen Eltern wenigstens stundenweise bereit stehen können, nicht nur aus Versorgungsgründen, sondern vor allem als Zeichen der

Fürsorge, damit Kinder spüren und lernen, wie sie sich auf feste Beziehungen verlassen können. Das prägt ihr Grundvertrauen in unsere Gesellschaft. Und ebenso wollen sich Kollegen aufeinander verlassen und unsere Kunden auf uns als treusorgende Verwalter ihres Vermögens. Im Zweifel aber müssen wir Verständnis für Eltern aufbringen und einfordern, wenn sie ihren Kindern Vorrang geben. Der Deutsche Familienverband fokussiert das Thema „Wegen Familie keine Probleme im Beruf“. Unsere Branche bietet die von Familien benötigte Flexibilität bei Einsatzort und Arbeitszeit. Ich bin sicher, die Mitarbeiter mit Erziehungsverantwortung danken uns diese Einstellung: durch Engagement für die Kunden, durch Zufriedenheit am Arbeitsplatz, durch mehr Kinderfreuden. Ohne Kinder gibt es weder Fachkräftenachwuchs noch Wachstum. Und dies gilt analog für die Betreuung von pflegebedürftigen Großeltern.

Zum neuen Jahr grüßt Sie herzlich
Ihr Peter.Patt@bvi-verwalter.de

Der BVI sagt „Danke“!

Die Fachausstellungen des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V. sind die Kontaktbörse für Manager von Eigentums-, Miet-, und Gewerbeimmobilien aus der gesamten Bundesrepublik. Die ausstellenden Unternehmen verfügen über ein fundiertes Fachwissen und erfüllen die vielschichtigen Anforderungen der Immobilienwirtschaft mit ihren maßgeschneiderten Dienstleistungen optimal. Mit ihrer Präsenz auf den Fachausstellungen stärken sie jedes einzelne Mitglied des Verbandes und erlauben dem Einzelnen, von der Stärke aller zu profitieren. Der BVI dankt allen Fördermitgliedern und freut sich darauf, gemeinsam die Aufgaben der Zukunft zu bewältigen.

AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co.KG

AMP Bayern GmbH

auctores GmbH

BEST - Versicherungsmakler GmbH & Co. KG

BFW Software eG

Bosch Thermotechnik GmbH JUNKERS Deutschland

Caninenberg & Schouten GmbH Versicherungsmakler

CAPAROL Farben Lacke Bautenschutz GmbH

CCSP GmbH Der Abfallmanager

Dipl.-Ing. M. Jung Bauflächentechnik GmbH + Co. KG

DKB Deutsche Kreditbank AG

DOMCURA KSH

DONAUER & PROBST GmbH & Co. KG

HAUSBANK MÜNCHEN eG

HausPerfekt GmbH & Co. KG

Holter GmbH Sanierungstechnik

Immobilien Scout GmbH

Innotec Abfall-Management GmbH

InRaCon GmbH

ista Deutschland GmbH

JU-Metallwarenfabrik GmbH

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG

LiftConsulting Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH

POLYGON Deutschland GmbH (ehemals Munters Deutschland)

Proenergy Contracting GmbH & Co.KG

Sick Gesellschaft für Rohrreinigungs- und Sanierungstechnik mbH

Sto AG

Techem Energy Services GmbH

Tele Columbus GmbH

Telekom Deutschland GmbH

TÜV Süd Managementservice GmbH

WestWood Kunststofftechnik GmbH

WILO AG

Kurz und wichtig

Neue Mitglieder

Hermann E. Lohmann Verwaltungs & Betreuungs GmbH, 28209 Bremen, Ordentliches Mitglied

Hausverwaltung Missal, 63322 Rödermark, Ordentliches Mitglied

PMK Hausverwaltungen GmbH, 55411 Bingen-Gaulsheim, Ordentliches Mitglied

Bender Immobilien, 93049 Regensburg, Ordentliches Mitglied

Claudia Jäger, 40479 Düsseldorf, Beratendes Mitglied

Reinhold Okon, 81476 München, Beratendes Mitglied

Impressum

Herausgeber: BVI

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin

Tel.: 0 30/30 87 29 17

Verlag: Hammonia-Verlag GmbH

Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe

Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg

Postfach 62 02 28 · 22402 Hamburg

Redaktionelle Betreuung: Cornelia Freiheit

BVI e.V.

Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin

Tel.: 030/23 45 76 68

www.bvi-verwalter.de · service@bvi-verwalter.de

Bildnachweis: Fotos BVI, Firmenarchive

Druck: rewi-Druckhaus, Reiner Winters GmbH

Wiesenstraße 11 · 57537 Wissen

Vorbehalt: Alle Berichte und Informationen sind nach bestem journalistischen Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden, eine Garantie für die Richtigkeit und eine Haftung kann nicht übernommen werden.