

Gemeinschaftsgeist auf der Münchner EXPO REAL

Erstmalig Gemeinschaftsstand der wohnungswirtschaftlichen Verbände – der BFW war dabei

Zum ersten Mal waren die Immobilien- und Wohnungswirtschaft – die Spitzenverbände und ihre Partner – auf der weltweit bedeutenden Gewerbeimmobilienmesse EXPO REAL vom 4. – 6. Oktober in München mit einem Gemeinschaftsstand vertreten. Auf diesem internationalen Parkett agierte auch der BFW.



Wilfried Kirchmann, Dr. Michael Goßmann, Thomas Meier (v.l.n.r.) vertraten den BFW

Gut platziert und von Besuchern lebhaft nachgefragt war der Gemeinschaftsstand der Wohnungswirtschaft in Halle C. Unter kreisenden Logos, offen und transparent mit vernetzter Technik, demonstrierten die Verbände den Aufbruch zu einem neuen Verständnis von Zusammenarbeit. „Es war eine gute Entscheidung, mit den anderen Spitzenverbänden einen gemeinsamen Stand zu haben,“ bewertet BFW-Präsident Thomas Meier die neue Qualität. „Ebenso gut, sich mit den Großen der Branche zu messen und

internationales Parkett zu betreten.“ Die Präsentation der wohnungswirtschaftlichen Verbände fand auch mit dem Besuch von Staatssekretär Tilo Braune vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen am Stand ihre Würdigung.



GdW-Präsident Lutz Freitag (r.) begrüßt mit anderen Verbandsvertretern Staatssekretär Tilo Braune (2. v.r.)

Thomas Meier und der im Sommer neu gewählte Vorsitzende des Partner-BFW, des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Walter Rasch, nutzten den Geist des Ortes, um weitere Schritte in der Kooperation beider Verbände vorzubereiten. Im Dezember soll auf einem Workshop das gemeinsame Agieren geplant werden.



An einem Tisch: BFW-Vorstände

Lohnende Imagepflege

Zum lebendigen Geist am Stand trug das Vortrags- und Diskussionsprogramm bei, in

das sich der BFW-Präsident Thomas Meier und Vizepräsident Dr. Michael Goßmann einbrachten. Meier stieß mit seinem Thema Benchmarking für Verwaltungsunternehmen und Goßmann mit seinen Erfahrungen zum Verwalten von Gewerbeimmobilien als lukratives Geschäftsfeld auf großes Zuhörerinteresse. Über beide Vorträge wurde in der eigens zur Messe gedruckten Immobilienzeitung berichtet.

„Da ich Gewerbeimmobilien verwalte, war das mein fünfter Expo-Besuch,“ berichtet Goßmann, „aber der erste, bei dem ich das Gefühl hatte, es tut sich etwas. Ich habe



Aufmerksame Messebesucher bei den Fachvorträgen

gute Gespräche geführt, Geschäftsverbindungen aufgebaut.“

Dem regen Interesse des Publikums am Geschehen in der Immobilienwirtschaft trug der Gemeinschaftsstand der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rechnung. Auch der BFW konstatierte bei seiner ersten EXPO REAL-Teilnahme wachsende Beachtung und erfolgversprechende Kontakte. „Die Teilnahme hat sich gelohnt,“ resümiert Thomas Meier. „Wir werden im nächsten Jahr sicher wieder dabei sein und freuen uns schon darauf.“ B.E.

Augsburger Aufschlüsse

Bayrischer Landesverband lud erneut zum Sonderseminar

Zwei erfolgreiche BFW-Schnupperseminare im vergangenen Jahr im bayrischen Landesverband waren Anlass zur Fortsetzung am 24. September. 70 Verwalter – überwiegend keine BFW-Mitglieder – folgten der Einladung nach Augsburg, um Verwaltungsqualität zu stabilisieren und den Erfahrungsaustausch zu pflegen. BFW-Landesbeauftragter Werner Brückner sah die Tagung vor dem Hintergrund größer werdender Verantwortungsbereiche und Haftungsrisiken für Verwalterfirmen.

Als kritisch gilt die Verfolgung und Erfüllung von Gewährleistungsansprüchen der Eigentümergemeinschaften gegen Bauträger oder Handwerker. Der Münchner Rechtsanwalt Dr. Olrik Vogel ging detailliert auf die Pflichten des Verwalters ein, eingeschlossen die zur Information der Gemeinschaften. Wichtig auch die unterschiedliche Behandlung von Mängeln vor und nach dem

von Hausgeldrückständen. Haftungsbeschränkungen von Verwaltern auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit können nach einem Beschluss des OLG Frankfurt nur durch Vereinbarung, nicht jedoch durch Beschlussfassung geregelt werden, machte Sütterlin aufmerksam.

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen, ebenfalls beratendes BFW-Mitglied, weckte mit der „Eigentumswohnung als Aquarium“ Neugier auf die Abwicklung von Wasserschäden aus rechtlicher Sicht. Selbst erfahrene Verwalter mussten feststellen, dass hier ungeahnte Fallstricke lauern. Unterschieden wird zwischen Schäden am Gemeinschafts- und am Sondereigentum unter Berücksichtigung des § 14 WEG – danach ist von der Gemeinschaft Schadenersatz an einzelne Eigentümer zu leisten – bzw. nach § 16 WEG, der den so genannten Aufopferungsanspruch regelt.

betrieb auf Effizienz zu prüfen. Der Vergleich mit Durchschnittswerten bezog auch betriebsinterne Faktoren wie Personalkosten, Krankenstand, Telefonkosten, Durchführung und Nachbereitung von Eigentümersammlungen und andere spezifische Daten ein. Viele Zwischenfragen zeugten von der Brisanz des Themas.

„Energiepass“, ein Schlagwort, das durch die Welt der Wohnungseigentümergeinschaften und der Verwalter geistert, war Thema von Gerhard Kolb, Dipl. Ing. bei Techem Energy Services. Künftig könnten Mie-



Gekonnte Moderation von Werner Brückner

ter das Recht haben, einen Energiepass zu verlangen – Eigentümer stünden dabei in der Bringschuld. Da jedoch dafür nötige Daten den Ablesefirmen ohnehin vorliegen, könnten diese mit geringem Aufwand Energiepässe als zusätzliche Serviceleistung im Zuge der jährlichen Abrechnungen erstellen. „Damit würden Kosten gespart.“

Brennwerttechnik kann durch ihren großen Wirkungsgrad nicht unerhebliche Nebenkosten der Warmwasseraufbereitung günstig beeinflussen. Diese moderne Art der Wärmeerzeugung und ihre Vorzüge wurden durch Thomas Ruck von JUNKERS, BBT Thermotechnik GmbH erläutert.

„Augsburg hat uns viele wertvolle Aufschlüsse gegeben,“ meinte BFW-Landesbeauftragter Brückner. Er bedankte sich bei Referenten, Sponsoren und Ausstellern, die eine solche Veranstaltung wirtschaftlich erst möglich machen. Als Sponsoren waren diesmal die Firmen Viessmann, Techem, JUNKERS, BBT Thermotechnik GmbH, Kabel Deutschland und Tele Columbus dabei. „Offene Gespräche und herzliches Miteinander ermutigen uns, diese Veranstaltungsreihe auch im nächsten Jahr fortzusetzen.“



Geballtes Interesse – auch bei den Nicht-BFW-Kolleginnen und -Kollegen

Schuldrechtsmodernisierungsgesetz. Sein abschließender Rat für Verwalter: vor gerichtlichem Agieren erst einen Ermächtigungsbeschluss durch die Eigentümergemeinschaften erwirken – es sei denn, Notmaßnahmen zwingen zum sofortigen Handeln. „So können Sie Haftungsansprüchen entgegenwirken.“

Großes Thema Haftung

Haftung war auch das Thema von Dr. Dirk Sütterlin, Rechtsanwalt aus München und beratendes Mitglied des BFW. Zu unterscheiden ist zwischen Vertragshaftung, Delikthaftung und schuldhafte Pflichtverletzungen. Paradebeispiel ist die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht und, ungeliebtes Kind aller Verwalterfirmen, die Beitreibung

Das i-Tüpfelchen aktueller WE-Rechtsprechung setzte Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese. Er kommentierte Entscheidungen von OLG und BGH. So die zur Entlastung des WE-Verwalters, wobei in einer Entscheidung des BGH die Frage nach einem im Verwaltervertrag geregelten Anspruch auf Entlastung offen geblieben ist. Der Hinweis, dass im Zweifelsfall auf Entlastung durch die Eigentümergemeinschaft verzichtet werden sollte, weil nach dem neuen Schuldrecht Ansprüche ohnehin nach drei Jahren verjähren, fand offene Ohren.

Vorteile für Betriebsführung erkennen und nutzen

Thomas Meier zeigte anhand von Kennzahlen Möglichkeiten, den eigenen Verwalter-

Dürfen Wohnungseigentümer jetzt Wasser sparen?

1. Wuppertaler Wohnungseigentums-Tag gab vor großem Publikum Antwort

„Das ist ungerecht!“, schimpft Wohnungseigentümer Kunzker, wenn er die Jahresabrechnung seines Verwalters bekommt. Sein Nachbar zahlt weniger, obwohl dieser mit sechs Personen in einer Wohnung lebt, die aber zehn Quadratmeter kleiner als die des



Toller Start mit vollem Haus in Wuppertal

allein stehenden Herrn Kunzker ist. Trotzdem werden die Wasserkosten nach Wohnungsgröße umgelegt, weil das in der dreißig Jahre alten Gemeinschaftsordnung so geregelt ist und nach der „Jahrhundertentscheidung“ des BGH nicht ohne weiteres geändert werden kann. Das sorgt bei Ei-

gentümerversammlungen für Streit und endlose Diskussionen.

Diesen und weitere Fälle erläuterte Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, beratendes Mitglied im BFW, am 18.9. beim 1. Wuppertaler Wohnungseigentums-Tag den aus ganz NRW angereisten Eigentümern, Beiräten und Verwaltern. Mehr als 150 waren in das NOVOTEL Wuppertal gekommen, einige nicht angemeldete Interessenten fanden sogar keinen Platz mehr. „Mich hat gefreut, dass auch Verwalterkolleginnen und -kollegen unserer Einladung gefolgt sind, die nicht dem BFW angehören“, hebt Mitorganisator Ulrich Döring hervor. Die von seiner BFW-Mitgliedsfirma Becker & Döring GmbH, Sprockhövel, in Kooperation mit der Anwaltskanzlei Krall, Kalkum & Partner, Solingen, ausgerichtete Veranstaltung informierte über praxiserprobte Problemlösungen und Tendenzen der aktuellen Rechtsprechung.

Mit gewohnt trockenem Humor und unter Einbeziehung der Zuhörer entwickelte

Rechtsanwalt Fritsch Lösungen. „Bei verbrauchsabhängiger Kostenerfassung und -abrechnung kommt einiges auf Eigentümer und Verwalter zu.“

Mit der Kopfzerbrechen verursachenden Wahl des Verwalters beschäftigte sich Ulrich Döring. „Es gibt zu viele Eigentümer, die auf einen kleinen Preis schielen und sich dann Probleme einhandeln“, warnte Döring. Er stellte ein professionelles Auswahlkonzept für den zur Anlage am besten passenden Verwalter anhand gewichteter Bewertungskriterien vor. Gewähr für ein seriöses Immobilienmanagement böten nur Verwalter, die sich zur Qualitätssicherung einem Fachverband wie dem BFW anschließen. Dabei wurde das zu diesem Thema vom Verband bereitgestellte Material präsentiert.

„Das war ein toller Start. Wir mussten versprechen, im nächsten Jahr eine Folgeveranstaltung abzuhalten. Mehr kann man sich als Erfolgsbilanz wohl nicht wünschen,“ resümierten die beiden Referenten.

Willkommen dem neuen Fördermitglied

Sto AG: Partnerin der Immobilienverwaltung

Aus der 1835 gegründeten „Cement- und Kalk-Fabrik Weizen“ im südbadischen Stühlingen entwickelte sich die Sto AG, eine international tätige Unternehmensgruppe. Sie stellt qualitativ hochwertige Farben und Putze her und konnte im Kerngeschäft Fassadendämmsysteme zur Weltmarktführerin aufsteigen. Sto entwickelt, produziert und vertreibt weltweit eine große Palette von innovativen Putzen, Farben und Systemen zur Betoninstandsetzung, Fassadendämmung und Akustik für Neubauten sowie zur Altbausanierung und -renovierung. Dazu bietet Sto viele Dienstleistungen an. Seit diesem Jahr ist das Unternehmen als Fördermitglied des BFW enger an die Seite der Verwalter gerückt.

„Wir freuen uns über diesen Kontakt,“ sagt der Leiter Key Account Management Andreas Schnaase. „Denn die Immobilienverwaltung in Deutschland sieht sich mit komplexer werdenden Aufgaben konfrontiert. Gleichzeitig rücken Wirtschaftlichkeit und Termintreue in den Vordergrund. Wir werden Verwaltern dabei mit Lösungen aus einer Hand helfen.“

Die Leistungen der Sto AG folgen Grundsätzen zur Werterhaltung alter und neuer Bauwerke. Sie stehen mit zwei Worten im Leitmotiv des Unternehmens: „Bewusst bauen“. In diesem Sinne kann Sto Verwalter mit System- und Serviceleistungen kompetent un-

terstützen und damit zur Kostensicherheit beitragen. Das Leistungspaket umfasst das Spektrum von Projektinitialisierung über Bauplanung, Ausführung bis zur Objekterhaltung. Das Sto Design-Studio entwickelt Konzepte zur Farbgestaltung von Fassaden und Innenräumen für Wohn-, Geschäfts- und Industrieanlagen. Im Detail wird Kosten- und Budgetsicherheit garantiert, werden Gestaltungsvarianten visualisiert, wird eine Masse-



Andreas Schnaase:
„Nehmen Sie uns
beim Wort!“

und Kostenermittlung vorgenommen, die Abnahme unterstützt und letztlich gibt es Empfehlungen zu Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und notwendiger Sanierung. Dafür bietet Sto auf das jeweilige Objekt zugeschnittene „Paketlösungen“ an, die eine gleich bleibende Qualität sichern.

„Zur Qualitätssicherung trägt auch die Vernetzung aller Unternehmen der Sto-Gruppe über einen Ansprechpartner bei, damit sind

kurze Entscheidungswege garantiert,“ erläutert Andreas Schnaase. „Nehmen Sie uns bei Wort und prüfen Sie unsere Leistungsfähigkeit!“. Über eine Info-matrix ist ein schneller



Markenzeichen: innovative Fassaden

Zugriff auf die Leistungen der Sto AG möglich. Kontakt: Sto AG, Andreas Schnaase, Leiter Key Account Management, Ullsteinstrasse 98-106, 12109 Berlin, Tel.: 030/707937157, Fax: 030/707937146, Mobil: 0175/2638532, E-Mail: a.schnaase@sto.eu.com

BFW-Vorstandsmitglied im Sächsischen Landtag

Diplomkaufmann Peter Patt, BFW-Vorstandsmitglied – ansonsten an dieser Stelle mit seinem Kommentar zu Verwalterproblemen vertreten – wurde am 19. September in



Peter Patt – unterwegs auf dem Bau

den Sächsischen Landtag gewählt. Der CDU-Direktkandidat in Chemnitz hatte im Wahlkampf neben Großveranstaltungen auf die

persönliche Nähe zu den Wählern gesetzt und 4000 Haushalte persönlich besucht. „Papa, du bist ja gar kein Sachse“ – diese Anmerkung seiner vier in Chemnitz geborenen Kinder hatte Patt, der 1990 nach Chemnitz umsiedelte, zu einem 'Wahlkampf des Brückenschlagens' zwischen Ost und Neu-Ost und zwischen Politik und Bürgertum animiert. 1999 wurde Patt als Parteilooser in den Chemnitzer Stadtrat gewählt und war Mitglied im Finanz- und im Kulturausschuss. Er vertrat die Stadt in verschiedenen Aufsichtsräten und sieht Schwerpunkte seiner Arbeit in der Stärkung Chemnitzer Interessen in Sachsen sowie übergreifend in den Bereichen Finanzen, Wirtschaft und Familienpolitik.

Der BFW freut sich über das errungene Direktmandat seines Mitgliedes, gratuliert und wünscht erfolgreiche Arbeit – auch im gemeinsamen Sinne!

Kurz und wichtig

Termine

- 14.1. 2005: BFW-Sonderseminar des LV Hessen in Darmstadt
- 21./22.1.: Münsteraner Verwalterkonferenz 2005 im MÖVENPICK Hotel Münster. Referenten u. a. Dr. Joachim Wenzel, Vors. Richter BGH, Prof. Dr. Werner Merle, Uni Potsdam, Prof. Dr. Martin Häublein, FU Berlin, Dr. Wolf-Dietrich Deckert, RA München, Dr. Olaf Riecke, AG Hamburg-Blankenese.

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 50 für Heidi Rechner-Görog, HRG-Hausverwaltung in 78465 KN-Wallhausen

... zur runden 40 für Frank Weiser, SAPIENTIS GmbH in 40699 Erkrath
Der BFW gratuliert, wünscht Gesundheit und Erfolg.

Viel Publikum zur Büroeröffnung am 1. Oktober bei Thorsten Woldenga (Foto li.) und Peter Engelhardt (Mitte) in Hannover. Nahezu 200 Geschäftspartner und Verwaltungsbeiräte gratulierten zur Umfirmierung der Andresen Wohneigentumsverwaltung GmbH in das Verwaltungsunternehmen Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH. Die beiden Geschäftsführer, die sich seit Jahren aus der Zusammenarbeit kennen, übernehmen gemeinsam die Nachfolge von Rita Andresen (re.), die im nächsten Sommer in den Ruhestand geht. Zum Jahreswechsel wird das umfirmierte Unternehmen 2000 WE verwalten und acht Beschäftigte haben. Eine „Expansion mit Augenmaß“, wie Woldenga sagt, ist angedacht. Der neue Firmensitz am zentralen Butjferbrunnenplatz in Hannover-Ricklingen bietet Kundennähe und gute Erreichbarkeit.

Kontakt: Bierweg 1, 30459 Hannover, Tel. 0511/2206060, www.engelhardt-woldenga.de



Flotter Mix aus Recht und Praxis

Hat der Inhaber eines Tiefgaragenstellplatzes Anspruch auf einen Kabelanschluss?", solche Fragen des Verwalteralltags wurden beim IV. Kölner Beiratsseminar am 9.10. diskutiert. Mehr als 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus ganz NRW hatten die Einladung der Fa. Kirchner KG Hausverwaltungen aus Köln und



Stolz auf Resonanz: Veranstalterinnen Hanne Kirchner (r.) und Martina Schinke-Morsbach (2. v. r.)

der Fa. Immobilien Schinke-Morsbach, Hennef, in das Kolpinghaus Köln angenommen. „Den hochkarätigen Referenten gelang ein

kurzweiliger Spagat zwischen juristischer Information und praktischer Hilfestellung“, stellte Martina Schinke-Morsbach, BFW-Landesbeauftragte West, fest.

BFW-Präsident Thomas Meier bezog sich auf die Geltendmachung von Eigentümerrechten und -pflichten und plädierte für eine Ausübung der Rechte mit Augenmaß. Gewohnt humorvoll und unter Einbeziehung der Zuhörer skizzierte Thorsten Woldenga, BFW-Landesbeauftragter Nord, die sich aus der Rechtsprechung zur Beschlusskompetenz der Eigentümer und Abrechnungsfragen ergebenden Probleme. Ob und wie viel Angst Verwalter und Wohnungseigentümer vor der Trinkwasserverordnung haben sollten, erläuterte Rechtsanwältin Rüdiger Fritsch, beratendes BFW-Mitglied. Er nahm sich schwungvoll der „Rache der Wohnungseigentümer“ an und gab Ratschläge zum rechtssicheren Umgang mit zahlungsunfähigen Eigentümern, Zwangs- und Insolvenzverwaltern als „wachsende Herausforderung.“

„Wir mussten versprechen, 2005 eine Folgeveranstaltung abzuhalten. Bei einer so positiven Resonanz werden wir die Teilnehmer natürlich nicht enttäuschen,“ so übereinstimmend die beiden Veranstalterinnen.

Impressum

Herausgeber: BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: 0 30/30 87 29 17

Verlag: Hammonia-Verlag GmbH
Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg
Postfach 62 02 28 · 22402 Hamburg

Redaktionelle Betreuung: Bettina Erdmann
Pressebüro transit berlin.pro media
Torstraße 177 · 10115 Berlin · Tel.: 0 30/61 30 96 63
www.pressebuero-transit.de

Bildnachweis: Fotos BFW, Firmenarchive
Druck: v. Stern'sche Druckerei GmbH & Co KG
Zeppelinstraße 24 · 21337 Lüneburg

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.