

## Zweiter Dresdner und Erfurter Verwaltertag schließen an Erfolg aus dem Vorjahr an

Nachdem über 140 Teilnehmer der Einladung nach Dresden und 70 Seminaristen nach Erfurt gefolgt waren, stand fest, dass auch mit dem jeweils zweiten Dresdner und Erfurter Verwaltertag der BFW mit seinen Themen und dem Anspruch nach professioneller Verwalterarbeit den Bedarf der Branche getroffen hatte.

Die Veranstaltung in Dresden eröffnete BFW-Vizepräsident Dr. Michael Goßmann. Im Anschluss begrüßte Andreas Lang, BFW-Landesbeauftragter des LV Sachsen die Teilnehmer und gab den Ausstellern Gelegenheit zu einer kurzen Vorstellung. In seiner Eröffnungsrede wies er darauf hin, dass die Eigentümer in Zeiten negativer Geschäftserwartungen, drohender Insolvenzen und dem Verlust von Arbeitsplätzen, hervorgerufen durch die globale Finanz- und Wirtschaftskrise, besondere Anforderungen an den Verwalter stellen. Sicherheit, Seriosität und Verlässlichkeit sind für ihn die Schlüsselworte für das Jahr 2009. Als Kooperationspartner richtete Frank Müller, Vorsitzender des BFW Landesverband Mitteldeutschland e.V. sein Grußwort an die Teilnehmer. Um das Ansehen des Berufsstandes zu stärken, schlug er die Einführung eines Qualitätssiegels für Verwalter vor. In Erfurt eröffnete BFW-Landesbeauftragter des LV Thüringen die Veranstaltung. Vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V./BFW Landesverband Mitteldeutschland e.V. begrüßte Udo Schwiene die Anwesenden.

Mit einem rhetorischen Feuerwerk begann Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt aus Solingen seinen Vortrag zum „Querulanten im Wohnungseigentum“. Er setzte sich mit Besserwissern und Prozesshanseln zum Vergnügen der Teilnehmer auseinander und verdeutlichte die Unterschiede zu dem in Sachfragen kritischen Kunden.

Den thematischen Mittelpunkt bei Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, bildeten „aktuelle Fragen zur Eigentümerversammlung“. Es ging u. a. um die sichere Zustellung der Einladung, der Gültigkeit von Vollmachten, der Feststellung von Beschlussergebnissen sowie der Rech-

te der Eigentümer in der Versammlung. Welche „Inhalte im Verwaltervertrag nach der WEG-Novelle“ zu beachten sind und wie Sonderhonorare durch den Verwalter durchgesetzt werden können, diesem Thema wandte sich Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld zu. Im Verwaltervertrag können Verpflichtungen der Wohnungseigentümer nicht geregelt werden, denn der einzelne Eigentümer ist nicht Vertragspartner. Auch den AGB muss der Vertrag Stand halten. Soweit Sonderleistungen durch eine pauschale Gebühr im Verwaltervertrag abgegolten sind, können darüber hinaus keine Vergütungen abgerechnet werden. Darauf sollte jeder Verwalter achten. Als Hilfestellung verwies er auf den kommentierten „BFW-Verwaltervertrag“.



### Vertiefende Gespräche nach einem spannenden Vortrag von Dr. Elzer

André Leist, Rechtsanwalt aus Dresden sensibilisierte die Teilnehmer an zahlreichen Beispielen zu Haftungsfallen des Verwalters, die durch fehlerhafte Anwendungen der WEG-Novelle entstehen können. Für viele Verwalter ist die Vermeidung fehlerhafter Anwendungen von hoher Bedeutung, denn Sicherheit in Form einer selbstverständlichen Umgangsweise mit den neuen Regelungen gibt es trotz vieler Informationsveranstaltungen noch nicht.

Nachdem das WEG-Verfahren von der freiwilligen in die Zivilgerichtsbarkeit überführt wurde, haben sich auch die Pflichten und Befugnisse des Verwalters geändert, so Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt aus Hamburg. Was hat der Verwalter zu tun, wenn er eine

Anfechtungsklage auf den Tisch bekommt? Woraus bezahlt er die Gerichtskosten? Darf er mit dem Rechtsanwalt eine Gebührenvereinbarung treffen? Wie sind die Kosten in der Jahresabrechnung abzurechnen? Alle diese Fragen standen im Mittelpunkt seines Vortrages. Peter Gerhardt von Techem Energy Services GmbH informierte über das umfassende Klimaschutzprogramm der Bundesregierung mit den Bestand-



### Auch Jan-Hendrik Schmidt wurde für besondere Fragen zu Rate gezogen

teilen der neuen Heizkostenverordnung, der EnEV und des EEWärmeG. Für alle war klar, dass damit neue Herausforderungen auf den Verwalter zukommen und in den künftigen Eigentümerversammlungen die Steigerung der Energieeffizienz, Minimierung der Kosten und Ausbau erneuerbarer Energien wichtige Themen sein werden.

Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese, erläuterte zum Ende der Veranstaltung den Teilnehmern anhand der WEG- und Mietrechtsprechung aktuelle Urteile.

„Erfreulich war, dass die besondere Atmosphäre, die diese Tagung ausmacht, durch die Teilnehmer hervorgehoben wurde. Der Erfahrungsaustausch unter Kollegen in den Pausen, das Gespräch mit den Fachausstellern zu neuesten Produkten, die Fragen zu persönlichen Problemen an die Referenten während ihrer Vorträge und der Dialog am Ende der Veranstaltung wurden rege genutzt.“, resümiert Lang über die Veranstaltung.

„Wir freuen uns, die Teilnehmer in Dresden und Erfurt nächstes Jahr zu den dritten Verwaltertagen am 01. und 02. März 2010 einladen zu können. Denn dieses und das letzte Jahr haben uns gezeigt, dass sich die Veranstaltungen bewähren und den Anspruch der hiesigen Verwalter treffen.“, so Mernberger über die Fortführung der Veranstaltungen.

A.L.

## Fachausstellung in Dresden und Erfurt auch für Aussteller eine gute Plattform

Auch in diesem Jahr bot die BFW Service Gesellschaft mbH den Ausstellern in Dresden und Erfurt ein Kombipaket für beide Veranstaltungen an. Darin war die Teilnahme als Aussteller sowohl in Dresden als auch in Erfurt enthalten. Zu einem attraktiven Preis machten von diesem Angebot viele Unternehmen Gebrauch.

Zum einen waren auf beiden Veranstaltungen jeweils eine große Teilnehmerzahl und damit ein für die Aussteller interessantes Publikum. Zum anderen wurden in kurzer Zeit zwei Veranstaltungsgebiete abgedeckt und die Aussteller erhielten die Gelegenheit in Gesprächen mit den Teilnehmern über aktuelle Anforderungen zu sprechen.



**Die gut besuchte Fachausstellung in Erfurt**

„Eine einzige Reiseroute ist besonders für die Aussteller effektiv. Dadurch erspart man sich Zeitverlust, der durch mehrfache An- und

Abreise entstehen würde.“, meint Irmgard Vogel, BFW Software eG.

Zu den Ausstellern in Dresden und Erfurt gehörten in diesem Jahr AllTroSan Baumann + Lorenz, BFW Software eG, Caninberg & Schouten GmbH, Deutsche Kreditbank AG, DKK Deutsche Kautionsgemeinschaft AG, DOMCURA AG, Dresdner Volksbank Raiffeisenbank eG, FlowFact AG, GTÜ Gesellschaft für Technische Überwachung mbH, ista Deutschland GmbH, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, LiftConsulting Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH, Minol Messtechnik, Munters Service GmbH, Techem Energy Services GmbH, Treureal Gebäudeservice GmbH und West Wood Kunststofftechnik GmbH.

Auch für das nächste Jahr freuen sich der BFW und die BFW Service Gesellschaft mbH auf eine gute Zusammenarbeit. *D.B.*

## KfW Bankengruppe erweitert ab 01. April 2009 ihr Förderangebot

### Weiterführung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogrammes des Bundes unter neuem Namen und einigen wichtigen Änderungen

Ab dem 01.04.2009 nimmt die KfW Bankengruppe eine Erweiterung der bisherigen Förderprogramme vor. Unter das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des Bundes fielen bis 01.04.2009 die energetische Sanierung eines Gebäudes auf Neubau-Niveau nach EnEV oder besser. Daneben gab es die Möglichkeit zur Förderung von Maßnahmenpaketen. Dabei konnte aus vier Maßnahmenpaketen gewählt werden.

Seit dem 01.04.2009 wurde das Förderprogramm der KfW erweitert. Die wichtigsten Änderungen lauten wie folgt:

- Neben der Sanierung ist auch der Erwerb eines sanierten Gebäudes (auch Eigentumswohnung) förderfähig
- Umstellung der Förderung unter Beibehaltung der technischen Mindestanforderungen von
  - Kategorie A (Neubau-Niveau) auf „Sanierung zum KfW-Effizienzhaus“
  - Kategorie B (Maßnahmenpakete) auf „Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen“
- Förderhöchstbetrag für „Sanierung zum KfW-Effizienzhaus“ auf 75.000 Euro pro Wohneinheit angehoben
- einheitliches Baujahr für förderungsfähige Gebäude. Danach sind Anträge für Gebäude, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde.
- Sachverständige nur noch bei „Sanierung zum KfW-Effizienzhaus“ notwendig

Der Zinssatz wird in den ersten zehn Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt. Zusätzlich zu den zinsgünstigen Krediten wird bei der Sanierung eines Gebäudes zum KfW-Effizienzhaus ein Teil der Darle-

hensschuld (Tilgungszuschuss) erlassen. Die geplante energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhaus ist von einem Sachverständigen zu bestätigen.

### Was wird gefördert?

Gefördert werden Maßnahmen an Wohngebäuden einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser.

Förderfähige Investitionskosten sind die durch die energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Planungs- und Baubegleitungsleistungen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind (z. B. Erneuerung der Fensterbänke, Prüfung der Luftdichtheit).

### Sanierung zum KfW-Effizienzhaus

Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Es werden zwei unterschiedliche Standards gefördert:

#### KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2007)

KfW-Effizienzhäuser 70 dürfen einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q<sub>p</sub>) und einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (HT') von höchstens 70 Prozent der gemäß EnEV 2007 zulässigen Höchstwerte eines analogen Neubaus nicht überschreiten.

#### KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV 2007)

KfW-Effizienzhäuser 100 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf und den spezifischen Transmissionswärmeverlust von höchstens 100 Prozent der gemäß EnEV 2007 zulässigen Höchstwerte eines analogen Neubaus nicht überschreiten.

### Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen

Gefördert werden folgende Einzelmaßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Wärmedämmung des Daches und/oder der obersten Geschossdecke
- Wärmedämmung von erdberührten Wand- und Bodenflächen beheizter Räume, von Wänden zwischen beheizten und unbeheizten Räumen sowie der Kellerdecke zum kalten Keller
- Erneuerung der Fenster
- Einbau einer Lüftungsanlage
- Austausch der Heizung einschließlich Einbau einer hocheffizienten Umwälzpumpe mindestens der Klasse B.

Im Rahmen des Kredithöchstbetrages können die oben genannten Einzelmaßnahmen frei kombiniert werden (Maßnahmenkombination).

Weitere Informationen und Details zu Förderprogrammen der KfW Bankengruppe entnehmen Sie bitte der KfW-Homepage, [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

*Quelle: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)*

Hein-Klaus Albrecht informiert über aktuelle Steuerfragen

## Insolvenzantrag – Verschleppung – Haftung



Im Falle einer Insolvenz haftet/en der/die Geschäftsführer einer Kapitalgesellschaft (nachfolgend GmbH) insbesondere für die Folgen der nicht rechtzeitigen Stellung des Insolvenzantrags.

Darüber hinaus haftet er aber auch für alle Zahlungen, die er leistet, nachdem bei der GmbH Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung eingetreten ist. Maßstab ist hier das Verhalten eines „ordentlichen“ Kaufmannes. Die Haftung des Geschäftsführers wird auch auf Zahlungen an Gesellschafter vor der Krise ausgedehnt, wenn diese Zahlungen zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft geführt haben. In unsicheren Zeiten, also insbesondere bei sich bereits abzeichnender Krisensituation, besteht bei Zahlungen und Rückzahlungen an Gesellschafter immer ein erhöhtes Haftungsrisiko.

Die Rechtsprechung hat nach altem Recht derartige Zahlungen als „Zahlungen vergleichbar an den Gesellschafter“ betrachtet. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind Gesellschafter und deren nahe stehende Personen gleichgesetzt.

Wenn für die Leistung an den Gesellschafter von ihm eine Gegenleistung erbracht wird, tritt eine Haftungsbegrenzung nur in Höhe der Differenz zum Wert dieser Gegenleistung ein. Geschäftsführer tun gut daran, den Wert der Gegenleistung genau festzustellen und zu dokumentieren.

Besondere Probleme können sich dann ergeben, wenn Zahlungen auf Weisungen der Gesellschafter geleistet werden, wenn die Krise noch nicht offensichtlich erkennbar und die Zahlung insoweit der späteren Insolvenz weit vorgelagert ist. Es empfiehlt sich, hier Vorsorge im Anstellungsvertrag des (Fremd-)Geschäftsführers zu treffen. Geregelt sein könnte etwa ein Weigerungsrecht des Geschäftsführers für den Fall, dass die zu leistende Zahlung eine Haftung des Geschäftsführers begründen würde oder die Stellung von Sicherheiten durch den die Leistung empfangenden Gesellschafter.

Bisher war die Insolvenzantragspflicht im Gesellschaftsrecht geregelt (§ 64 GmbHG a. F.). Dort heißt es in Absatz 1: *Wird die Gesellschaft zahlungsunfähig, so haben die Geschäftsführer ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu beantragen. Dies gilt sinngemäß, wenn sich eine Überschuldung der Gesellschaft ergibt.*

Mit dem MoMiG hat sich das geändert. Die einschlägige Regelung ist jetzt in der Insolvenzordnung (InsO) zu finden (§15 a InsO), in dem es heißt: *Wird eine juristische Person zahlungsunfähig oder überschuldet, haben die Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Abwickler ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, einen Insolvenzantrag zu stellen.*

*Ausdrücklich bestimmt Absatz 3 der Vorschrift: Im Fall der Führungslosigkeit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist auch jeder Gesellschafter zur Stellung des Antrags verpflichtet, es sei denn, diese Person hat von der Zahlungsunfähigkeit und der Überschuldung oder der Führungslosigkeit keine Kenntnis.*

Trotzdem ist § 64 GmbHG n. F. weiterhin relevant, er gilt aber genau für den Bereich, der oben dargestellt ist, für das Innenverhältnis. Der ehemalige Absatz zwei wurde erweitert und lautet wie folgt: *Die Geschäftsführer sind der Gesellschaft zum Ersatz von Zahlungen verpflichtet, die nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft oder nach Feststellung ihrer Überschuldung geleistet werden. Dies gilt nicht für Zahlungen, die auch nach diesem Zeitpunkt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmanns vereinbar sind.* Die gleiche Verpflichtung trifft die Geschäftsführer für Zahlungen an Gesellschafter, soweit diese zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führen mussten, es sei denn, dies war auch bei Beachtung der in Satz 2 bezeichneten Sorgfalt nicht erkennbar.

Nur ganz am Rande sei auf die Absätze 4 und 5 des § 15a InsO n. F. verwiesen, die neben den haftungsrechtlichen Fragen auch die strafrechtlichen zum Inhalt haben: *Mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer entgegen Absatz 1 Satz 1, ..., einen Insolvenzantrag nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig stellt. Handelt der Täter in den Fällen des Absatzes 4 fahrlässig, ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe.*

## BFW Immobilien Kongress 2009

### Trends der Immobilienbranche – Chancen im Superwahljahr 2009 zwischen Finanzmarktkrise und Klimaschutz

Am 7. und 8. Mai 2009 findet der BFW Immobilien Kongress im Maritim proArte Hotel Berlin statt. Der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. und der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. laden Gäste und Mitglieder dazu ein, im Immobilienverwalter-Plenum und 13 Arbeitsgruppen über die aktuellen Herausforderungen und die politischen Forderungen der Immobilienbranche zu diskutieren. Als Gäste erwarten die Verbände Dagmar Wöhrl, MdB, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Karin Roth, MdB, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie Dr. Guido Westerwelle, Bundesvorsitzender der FDP und Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion.

Am Donnerstag, 7. Mai 2009 stellt Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt aus Hamburg „Die klassischen Fälle der Verwalterhaftung“ vor. Anschließend widmet sich Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin aus Hamburg, dem Thema „Gewerbemietrecht – Schriftformklausel“. Zum Abschluss des ersten Tages tritt der bekannte Wissenschaftskabarettist Vince Ebert vor das Immobilienverwalter-Plenum.

Am Abend werden die Gäste des Immobilien Kongresses zu einem Galaabend im Deutschen historischen Museum geladen.

Am Freitag, 8. Mai 2009 erwartet die Teilnehmer ein vielfältiges Themenangebot. Zu Beginn erläutert Dr. Markus Artz, Privatdozent an der Universität Heidelberg, Universität Trier, „Aktuelle Mietrechtsprechung“. Dr. Oliver Elzer, Richter am KG Berlin, folgt mit dem Thema „Kreditaufnahme durch die

Wohnungseigentümergeinschaft“. BFW-Vorstandsmitglied Thorsten Woldenga geht der Frage nach „Wo ist die Krise?!“. Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese, erläutert die aktuelle WEG-Rechtsprechung. Ein thematisch unverwandter Beitrag kommt von Bernhard P. Wirth zu Thema Köpersprache. Im Anschluss geht Dr. Georg Jennißen, Rechtsanwalt aus Köln „Besonderen Problemstellungen bei der Jahresabrechnung“ nach. Humorvoll geht Rüdiger Fritsch, Fachanwalt aus Solingen, auf „Widersprüchlichkeiten der deutschen Rechtsprechung“ ein. Den Seminarartag beendet Prof. Dr. Martin Häublein mit seinem Vortrag zu „Bauliche Veränderungen – wie ist der §16 Abs. 6 WEG anzuwenden?“. Den BFW Immobilien Kongress 2009 können BFW- und VGF-Mitglieder mit einem Besuch des Berliner Kabarett-Theater Distel bei der Vorstellung „Jenseits von Angela“ ausklingen lassen.

Informationen und die Anmeldung erhalten Sie unter [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de) und [www.bfw-immobilien-kongress.de](http://www.bfw-immobilien-kongress.de). D.B.

## Peter Patt kommentiert Fachstatistik



Über unsere Branche gibt es kaum geeignete Statistiken. Statistisches Bundesamt, Datev, Verbände, Kammern – keiner liefert aussagefähiges Material. Jüngst zitierte ein anderer Branchenverband Zahlen aus der ifo-Studie „Grundstücks- und Wohnungsverwalter“, veröffentlicht als „Raiffeisenbank spezial 2008“. Die daraus gezogenen Schlüsse sind, wenn sie weiter unreflektiert wiedergegeben werden, leider unbrauchbar. Der Umsatz pro Mitarbeiter soll 2006 branchendurchschnittlich 120.000,00 EUR betra-

gen haben, bei 30 Prozent Personal- und 42 Prozent Sachaufwand. Das macht hellhörig, ein jeder Kollege prüfe seine Ergebnisse. Zugrunde gelegt wurde der Statistikstandard NACE (2003): 70.32 (zukünftig 68.32), der die Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen beschreibt. Darunter werden aber auch solche Unternehmen erfasst, die unserer Arbeit kaum zuzurechnen sind: Mietinkasso-Agenturen, Anlagenverwaltungen, Hausmeisterdienste, Facility Manager usw. Firmen wie Buderus Heiztechnik, Berliner Gaswerke u.a. verzerren die Statistik ebenso wie Deutsche Annington, Gagfah, Saga, LEG NRW, Pirelli usw. Problematisch ist dazu die Erfassung von Gewerbeeinheiten mal als Verwaltungseinheit und mal mit Flächenausweis, insbesondere bei Großflächenanbietern. So kommt man dann auf einen Jahresumsatz bei den Großverwaltern von 4.779,00 EUR pro Verwaltungseinheit

bzw. monatlich 398,00 EUR. Die größten reinen Fremdverwalter werden mit 440,00 EUR pro Jahr angegeben. Die durchschnittliche Umsatzproduktivität beträgt 128 Einheiten pro Mitarbeiter. Auf solche Statistiken kann kein Fachverband aufbauen. Träume ich, fragt sich Ihr

Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

## Kurz und wichtig

### Neue Mitglieder

**Hessemer Hausverwaltung** in 65843 Sulzbach, ordentliches Mitglied  
**CU Haus- und Wohnungsverwaltungs GmbH** in 47877 Willich, ordentliches Mitglied  
**Hausverwaltung Martins** in 22880 Wedel, Gastmitglied  
**Marc Limbach Immobilien** in 53840 Troisdorf, Gastmitglied  
**IVM GmbH** in 36093 Künzell, Gastmitglied

## Christian Rathei ist neuer Vorsitzender der ARGE Unternehmerischer Verwalter

Nach dreijähriger Tätigkeit als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Unternehmerischer Verwalter (ARGE) und einer Reihe von erfolgreichen Initiativen und Projekten, verabschiedete sich bei der letzten Sitzung am 20.02.2009 Thomas Opitz von dieser Funktion. Zu seinem Nachfolger wurde Christian Rathei gewählt.

Christian Rathei (44) ist Geschäftsführer der Göttinger Hausverwaltung GmbH und ProImmobilien GmbH und seit dem Jahr 2007 geschäftsführender Gesellschafter dieser Unternehmen. Er engagiert sich als Mitglied im Vorstand des Bundes junger Unternehmer, Mittelstandsvereinigung Göttingen, und war als Mitglied der ARGE Unternehmerischer Verwalter seit dem Jahr 2007 im Verband aktiv.

Die ARGE Unternehmerischer Verwalter sieht sich als Zusammenschluss von Vertretern

von Verwaltungsgesellschaften, verteilt über ganz Deutschland, mit dem Zweck, Lösungen zu Fragestellungen des täglichen Arbeitsumfeldes zu erarbeiten und diese dem Verband



**Der neue ARGE-Vorsitzende Christian Rathei (l.) bedankt sich bei Thomas Opitz für die letzten drei Jahre als ARGE-Vorsitzender**

und damit seinen Mitgliedern bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Zentrale Themen dieser Arbeit sind u. a. die Erörterung/Anbahnung von sogenannten Rahmenabkommen mit Versorgern/Dienstleistern für die verschiedensten Bereiche der Bewirtschaftung von Immobilien. Außerdem spielt die Auseinandersetzung mit den komplexen Anforderungen, wie zum Beispiel an die Jahresabrechnung des Verwalters mit der Intention, allgemein gültige Mindestvorgaben zu definieren, die ihren Niederschlag in den am Markt angebotenen Softwareprogrammen finden sollen. C.R.

## BGH-Entscheidung vom 13. März 2009:

### Kein Mietzuschlag bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat erneut klargestellt, dass ein Vermieter keinen Zuschlag zur bisher gezahlten Miete als Ausgleich dafür fordern darf, dass die von ihm formulierte Vertragsregelung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Ein solcher Ausgleich passe nicht in das gesetzliche System der Vergleichsmiete, argumentierten die Richter in ihrer Entscheidung. Danach dürfe sich der Vermieter allein an den Marktverhältnissen orientieren und seine Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Mit einer unwirksamen Reparaturklausel könne der Vermieter dagegen sein Mieterhöhungsverlangen nicht begründen. Das am 13.03.2009 veröffentlichte Urteil (Az. VIII ZR 118/07) bestätigt eine Entscheidung des Senats vom Juli vergangenen Jahres.

Quelle: IZ aktuell, 13.03.2009

### 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:

Deniz Bolten

BFW e.V.

Schiffbauerdamm 8

10117 Berlin

Tel.: 030 / 23 45 76 68

<http://www.wohnungsverwalter.de>

[deniz.bolten@wohnungsverwalter.de](mailto:deniz.bolten@wohnungsverwalter.de)

Bildnachweis: Fotos BFW, 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.