

Immobilienverband IVD



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.

**BVI**

Die Immobilienverwalter Deutschlands

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz**

**„Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Moderni-  
sierung des Wohnungseigentumsgesetzes**

**(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz- WEModG)**

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Sachverständigen und Verwalter e.V.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

22. Februar 2020



## **I. Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMJV**

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. und der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. bedanken sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf des „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes“.

Beide Verbände begrüßen den vorgelegten Entwurf, der die politischen Ziele des IVD und BVI für die Schaffung von attraktivem Wohneigentum weiter stützt und in den wesentlichen Aussagen mit den eigenen Thesen des IVD und BVI zur Reform des WEG konform geht. Die gemeinsamen Forderungen entsprechen dem Wunsch nach Schaffung von mehr Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für Eigentümer und Verwalter, sowie nach Vereinfachung der demokratischen Entscheidungsprozesse innerhalb der Gemeinschaft.

Inhalt:

### **I. Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMJV**

1. Erleichterung baulicher Maßnahmen, Privilegierungstatbestände	S. 2
2. Verwaltungsbeirat	S. 6
3. Wohnungseigentümerversammlung und Beschlussfassungen	S. 6
4. Begründungsphase der Gemeinschaft	S. 9
5. Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht	S.10
6. Vereinfachung der Jahresabrechnung	S.10
7. Ordnung und Stärkung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft	S.11
8. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen	S.12
9. Stellung des Verwalters	S.13

### **II. Weitere Vorschläge der Verbände** **S.15**

## 1. §§ 16, 20 Abs. 1-4, 21 Abs. 1-5 WEG-E, § 554 BGB-E Erleichterung baulicher Maßnahmen, Privilegierungstatbestände

Das WEG unterscheidet nach der bisher geltenden Regelung (§ 22 Abs. 1-3 WEG) sowohl im Hinblick auf die Mehrheitserfordernisse bei Beschlussfassungen, als auch auf die Art der baulichen Maßnahme. Ziel der Reform ist die Beschlusskompetenzen einschließlich der damit verbundenen Kostenlast auszuweiten und zu vereinfachen. Beide Verbände begrüßen die Neuregelungen dem Grunde nach. Weitere gesetzliche Klarstellungen insbesondere im Hinblick auf die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe sind hingegen wünschenswert, um dem Ziel nach mehr normativer Klarheit gerecht zu werden. Des Weiteren sollten die Regelungen insbesondere zu den Privilegierungstatbeständen eine dynamische Ausgestaltung erfahren, um die Umsetzung künftiger technischer Entwicklungen zu ermöglichen. Die geplante Harmonisierung des WEG mit dem BGB im Hinblick auf korrespondierende Ansprüche der Mieter und Eigentümer erscheint bislang nicht ausgewogen und wird die bereits bestehenden praktischen Probleme nicht vollständig beseitigen können.

Der Referentenentwurf sieht darüber hinaus vor, dass über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten mit einfacher Stimmenmehrheit entschieden werden kann. Das Kriterium „im Einzelfall“ entfällt damit.

### **Bauliche Maßnahmen**

§ 20 Abs. 1: Die Neuregelung sieht vor, dass sowohl die Eigentümergemeinschaft selbst bauliche Veränderungen durchführen darf als auch einzelnen Eigentümern diese mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss gestatten kann.

Nach § 20 Abs. 2 und 3 soll jeweils ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Fassung eines Beschlusses für privilegierte Maßnahmen (Elektromobilität, Barrierefreiheit und Maßnahmen des Einbruchschutzes) geschaffen werden. Voraussetzung für einen solchen Anspruch ist, dass eine Lademöglichkeit nur im Zusammenhang mit einer gemieteten oder selbstgenutzten Eigentumswohnung geltend gemacht werden kann, die über einen eigenen Stellplatz verfügt, der noch nicht mit einer Lademöglichkeit versehen ist.

§ 20 Abs. 4 enthält zwei allgemeine Veränderungssperren, die einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung in jedem Fall entgegenstehen: das Verbot die Anlage grundlegend umzugestalten, und das Verbot, andere Eigentümer ohne deren Einverständnis unbillig zu benachteiligen. Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung wird künftig enger ausgelegt und nur im Ausnahmefall angenommen werden können.

Mit der Neuregelung bedarf es auch weiterhin grundsätzlich einer Beschlussfassung durch die Eigentümer bzw. einer Entscheidung durch die Vermieter.

Die Neuregelung hinsichtlich der privilegierten Maßnahmen sieht darüber hinaus eine Änderung des BGB (§ 554) vor. Entsprechend des bislang gegen den Vermieter bestehenden Anspruchs auf Gestattung baulicher Maßnahmen der behindertengerechten Nutzung (§ 554 a BGB) soll eine Regelung geschaffen, die mit den in § 20 Abs. 2 WEG-E privilegierten Maßnahmen korrespondiert. Um die Folgen baulicher Veränderungen zu erleichtern und zu sichern (Rückbaurisiko), kann der Mieter eine besondere

Kautio anbieten, welche das Rückbaurisiko abmildert. Eine bauliche Veränderung in vermieteten Eigentumswohnungen kann erst nach entsprechender Beschlussfassung der Wohnungseigentümer erfolgen. Der Anwendungsbereich wird auch auf andere als Wohnräume erstreckt.

Position des IVD und BVI:

Die Absenkung der Beschlussmehrheit für die Durchführung baulicher Veränderungen auf eine einfache Stimmenmehrheit wird von den Verbänden sehr begrüßt.

Die Schaffung von Privilegierungstatbeständen ist wegen der Probleme der Durchsetzbarkeit dieser Maßnahmen in der aktuellen Verwaltungspraxis ebenfalls sehr zu begrüßen. Die Beschlussfassung wird allerdings nur insofern erleichtert, dass dies mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss möglich sein wird. Um einen solchen Anspruch im Falle eines Negativbeschlusses auch tatsächlich durchsetzen zu können, muss der Wohnungseigentümer die Voraussetzungen über das Ob und Wie der geplanten Maßnahme darlegen und beweisen und notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage durchsetzen. Die Durchsetzbarkeit derartiger Maßnahmen wird sich in der Praxis daher auch weiterhin als schwierig erweisen. Positiv ist zu sehen, dass den Eigentümern hinsichtlich des Ob der Maßnahme jedenfalls bei den privilegierten Maßnahmen kein Entscheidungsspielraum eingeräumt wird.

Kritisch sehen die Verbände die Abgeschlossenheit des Regelungskataloges der privilegierten Maßnahmen. Die Entwicklung verschiedenster neuer Mobilitätstechnologien in der Zukunft ist im Gange und es ist derzeit nicht absehbar, welche in den kommenden Jahren praxisrelevant werden könnte. Insofern wird angeregt, den Katalog der privilegierten Maßnahmen offen zu gestalten und weiteren zukünftigen Technologien Raum zu lassen.

Die Anpassung und Harmonisierung der privilegierten Maßnahmen an das BGB in der beabsichtigten Form wird ebenfalls kritisch gesehen. Ein unbeschränkter Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen der vorbezeichneten Art stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentums- und Dispositionsfreiheit des Vermieters und Eigentümers dar und korrespondiert nicht mit dem Anspruch des Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft. Hier bedarf es zum einen einer Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Zumutbarkeit der Maßnahme für den Vermieter, um das bisherige System der Entscheidungsfreiheit des Vermieters für bauliche und/ oder Modernisierungsmaßnahmen nicht auszuhebeln. Zum anderen sollten bestimmte Gebäudeteile ausgeschlossen werden können (z.B. Hauseingangstür) und der Anspruch auf den Umfang der dem Wohnungseigentümer/ Vermieter zustehenden Rechte begrenzt werden.

Kritisch wird überdies eine fehlende Regelung zu den Folgekosten der Baumaßnahmen gesehen.

Es wird zur Klarstellung und Vereinfachung angeregt, die unbestimmten Rechtsbegriffe „angemessen“ (§ 2 Abs. 2 WEG-E), „ordnungsgemäße Durch-

führung“ einer „angemessenen baulichen Veränderung“ (§ 20 Abs. 2 WEG-E), „grundlegende Umgestaltung“ einer WEG (§ 20 Abs. 4 WEG-E), „unbillige“ Benachteiligung (§ 20 Abs. 4 WEG-E) und „Zumutbarkeit“ (§ 554 Abs. 2 BGB-E) zu konkretisieren und mit Regelbeispielen zu versehen. Da es sich um eine neuartige Terminologie handelt, wird es zukünftig wiederum der Rechtsprechung überlassen sein, diese Rechtsbegriffe im Einzelfall zu klären und auszulegen. Durch eine gewisse Typisierung der praxisrelevanten Fallgestaltungen könnten Rechtsstreitigkeiten in einigem Umfang vermieden werden und die direkte Anwendbarkeit der gesetzlichen Regelungen erleichtert werden.

## **Kosten**

Die aktuelle Gesetzeslage sieht eine Verteilung der Kosten baulicher Veränderungen nach dem Miteigentumsanteil vor. Abweichungen von diesem Grundsatz konnten bislang nur für den Einzelfall und mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Auch nach der bestehenden Rechtslage muss ein Eigentümer, der sich gegen eine Maßnahme ausgesprochen hat, nicht für deren Kosten aufkommen, soweit die Maßnahme nicht zur Instandhaltung des Gebäudes erforderlich ist.

Künftig sollen Eigentümer, die eine bauliche Maßnahme ablehnen, diese zwar nicht verhindern können, aber im Rahmen der Kostenverteilung nicht berücksichtigt werden, es sei denn, die Wohnanlage wird dadurch in einen zeitgemäßen Zustand versetzt oder die Kosten amortisieren sich in einem angemessenen Zeitraum. Im Übrigen werden nur die Eigentümer kostenmäßig berücksichtigt, die der Maßnahme zugestimmt haben oder denen die Maßnahme gestattet wurde. Diese haben abweichend von der derzeitigen Gesetzeslage auch für Folgekosten des Gebrauchs und der Erhaltung aufzukommen.

Der Entwurf sieht des Weiteren vor, dass Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten entscheiden können.

### Position des IVD und BVI:

Die Verbände begrüßen, dass durch die Neuregelungen verhindert werden kann, dass sich der Zustand der Wohnanlage im Laufe der Zeit verschlechtert bzw. hinter dem Stand anderer Anlagen baulich und technisch zurückbleibt und des Weiteren bauunwillige Eigentümer vor ungewollten finanziellen Belastungen geschützt werden. Darüber hinaus werden künftig Regelungen zu Folge- und Instandsetzungskosten getroffen, die es dem durchführungswilligen Eigentümer erleichtert, die erforderliche Zustimmung der anderen Eigentümer zu erhalten und seine Maßnahme durchzusetzen.

Positiv bewertet wird auch der Wegfall des Kriteriums „im Einzelfall“, da dies zu einer deutlichen Erleichterung und sinnvollen und gerechten Kostenverteilung führt. Die Vereinheitlichung einer generellen Kostentragungsregelung unabhängig vom Einzelfall kann zukünftige Konflikte in der Gemeinschaft im Hinblick auf Erhaltungsarbeiten des Gemeinschaftseigentums abmildern.

Kritisch gesehen wird hingegen die Kostenfolge hinsichtlich der Maßnahmen, welche die Anlage lediglich in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Diese sollen von allen Eigentümern nach dem jeweiligen Anteil zu tragen sein. Da es sich hierbei um eine Dauerobliegenheit handelt, muss damit gerechnet werden, dass einzelne Eigentümer den damit verbundenen laufenden finanziellen Verpflichtungen im weiteren Lebensverlauf ggf. nicht mehr nachkommen können. Die Durchführung derartiger Maßnahmen sollte daher nicht schrankenlos gewährt werden, sondern ggf. im Rahmen einer Finanzierungsaufgabe durch die Gemeinschaft abgemildert werden (z.B. Darlehensaufnahme durch Gemeinschaft).

Es wird angeregt, die unbestimmten Rechtsbegriffe „Anpassung an vergleichbare Anlagen“ (§ 21 Abs. 2 WEG-E) und „angemessener“ Amortisationszeitraum (§ 21 Abs. 2 WEG-E) zu konkretisieren.

## **Nutzungen**

§ 16 Abs. 3 WEG-E verweist hinsichtlich der Nutzungen auf § 21 WEG-E. Die Befugnis zur Nutzungsziehung läuft künftig parallel zur Kostentragungspflicht. Die Nutzungen gebühren nur denjenigen, die auch die Kosten der baulichen Veränderung zu tragen haben. Alle anderen Eigentümer sind vom Gebrauch ausgeschlossen, sofern dies tatsächlich möglich ist.

Neu geregelt wird auch die nachträgliche Nutzungsmöglichkeit durch einzelne Eigentümer, die der Maßnahme ursprünglich nicht zugestimmt haben. Der gesetzlich geregelte Anspruch ist auf die Fassung eines Beschlusses gerichtet, der dem Wohnungseigentümer die Nutzungsteilnahme gegen angemessenen Ausgleich gestattet. Die Beschlussfassung hat durch alle Eigentümer zu erfolgen. Der Ausgleich umfasst die bis zur Beschlussfassung angefallenen Kosten (Bau-, Betriebs- und Erhaltungskosten), ist an die Gemeinschaft zu zahlen und kommt in der Jahresabrechnung den Einheiten zugute, die die ausgleichenden Kosten ursprünglich erbracht haben. Für die zukunftsbezogenen Kosten gilt § 21 Abs. 2 S. 1 WEG-E.

### **Position des IVD und BVI:**

Die Ausgestaltung der Neuregelung wird begrüßt. Sie entspricht dem Bedürfnis der Gemeinschaft nach einer flexiblen und interessengerechten Lösung von Einzelfällen. So wird insbesondere auch sichergestellt, dass die Kosten für notwendige Erweiterungen baulicher Anlagen etwa aus Kapazitätsgründen alle Eigentümer treffen, die die Anlage nutzen dürfen, somit auch neu hinzutretende.

Es wird allerdings angeregt, gesetzlich klarzustellen, dass, soweit es sich um privilegierte bauliche Maßnahmen im Sondereigentum handelt (§ 20 Abs. 2 WEG-E), eine Mitnutzungsmöglichkeit grundsätzlich nicht besteht. § 20 Abs. 1 WEG-E nimmt ausdrücklich auf das gemeinschaftliche Eigentum Bezug.

Aus Abs. 2 wird jedoch nicht hinreichend deutlich, dass es sich um einen anders gelagerten Sachverhalt handelt. Eine Klarstellung wäre wünschenswert, um Streitfälle zu vermeiden.

Des Weiteren wird angeregt, den unbestimmten Rechtsbegriff „angemessener“ Ausgleich (§ 21 Abs. 4 WEG-E) näher zu definieren und diesem einen gewissen monetären Rahmen zu geben. Gerade der Aspekt finanzieller Beteiligungen und Kostenumlagen ist ein häufiger Streitpunkt in Eigentümergeinschaften und wird in Anwendung dieses Rechtsbegriffes Rechtsstreitigkeiten hervorgerufen und zu einer weiteren Belastung der Gerichte führen.

## 2. Verwaltungsbeirat - § 29 WEG-E

Nach der derzeitigen Rechtslage sieht das Gesetz eine zwingende Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates aus drei Eigentümern vor.

Die vorgeschlagene Neuregelung sieht eine flexiblere Handhabung bei der Anzahl der den Beirat bildenden Eigentümer vor. Die Wohnungseigentümer sollen danach die Größe des Beirates nach den Bedürfnissen ihrer konkreten Gemeinschaft festlegen können.

Position des IVD und BVI:

Die beabsichtigte Regelung hinsichtlich der Bestellung und Zusammensetzung des Beirates wird befürwortet, da das starre gesetzliche Erfordernis von drei Eigentümern auf eine Vielzahl, insbesondere kleinerer oder größerer Gemeinschaften regelmäßig nicht passt. Insbesondere bei kleinen Gemeinschaften scheidet die ordnungsgemäße Beiratswahl häufig an einem bereitwilligen Personenkreis.

## 3. § 23 Abs. 1 S. 2, § 24 WEG-E Wohnungseigentümersversammlung und Beschlussfassungen

### Online-Teilnahme

Das geltende Recht sieht lediglich eine Teilnahme an der Versammlung durch persönliche Anwesenheit vor. Eine Teilnahme unter Nutzung digitaler Medien ist bislang nicht möglich.

Der Gesetzesentwurf sieht künftig eine Beschlusskompetenz der Eigentümer vor, dass die Wohnungseigentümer über eine sog. Online-Teilnahme bei ihren Versammlungen beschließen können, sofern grundsätzlich eine Präsenzversammlung stattfindet.

Position des IVD und BVI:

Diese Regelung wird grundsätzlich begrüßt, da dies der fortschreitenden Digitalisierung und technischen Möglichkeiten, aber auch der effizienten Interessenvertretung und effektiven Entscheidung abwesender Eigentümer gerecht

wird und unter Umständen unnötige Beschlussanfechtungsverfahren abwesender oder verhinderter Eigentümer verhindert werden können.

Es wird angeregt klarzustellen, dass die Versammlung unter Anwesenheit einer bestimmten Eigentümerzahl (ggf. mindestens eines Eigentümers neben dem Verwalter) stattfinden muss, um die Online-Teilnahme zu ermöglichen (Präsenzveranstaltung).

Des Weiteren müsste durch die gesetzlichen Regelungen sichergestellt werden, dass die Voraussetzungen für eine Online-Teilnahme technisch gegeben sind und eine Identifizierung der im Online-Verfahren teilnehmenden Eigentümer sichergestellt wird. Bislang scheiterte die Teilnahme auf elektronischem Wege an der fehlenden Sicherheit der Übermittlung personenbezogener Daten und der Möglichkeit der eindeutigen Identifizierung des Teilnehmers. Dies sollte nicht grundsätzlich in die Entscheidungshoheit der u.U. laienhaften Eigentümergemeinschaft gestellt werden.

Um der fortschreitenden technischen Entwicklung gerecht werden zu können, wird angeregt, auch die Möglichkeit einer Online-Eigentümerversammlung gesetzlich zu verankern. Die Entscheidung über das Ob und die Ausgestaltung einer Online-Versammlung könnte in die Entscheidungshoheit der Eigentümer im Wege einer Beschlusskompetenz gestellt werden. Auch diesbezüglich müsste der technische Rahmen gesetzlich fixiert werden.

### Umlaufbeschluss

Umlaufbeschlüsse bedürfen nach geltendem Recht zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform einschließlich eigenhändiger Unterzeichnung.

Der Gesetzesentwurf ersetzt das Wort „Schriftform“ durch „Textform“.

Position des IVD und BVI:

Die Neuregelung wird grundsätzlich begrüßt, da sie künftig ermöglicht, Beschlüsse auch zeitgemäß im Wege elektronischer Kommunikation (E-Mail, Textnachrichten per SMS oder WhatsApp), zu fassen.

Das grundsätzliche Problem des Zustandekommens von Umlaufbeschlüssen wird damit allerdings nicht gelöst, da auch weiterhin die Allstimmigkeit erforderlich sein soll.

In der Praxis scheitern derartige Beschlussfassungen häufig, wenn nur ein Eigentümer der Maßnahme nicht zustimmt oder nicht erreichbar ist. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um die Gemeinschaft handlungsfähiger zu machen und schnellere Entscheidungen treffen zu können.

Wir empfehlen daher, **das Quorum auf eine Dreiviertel-Mehrheit aller stimmberechtigten Eigentümer abzusenken.**



Dem erforderlichen Schutz der nicht mit abstimmenden Eigentümer vor Beschlussfassungen der Gemeinschaft wird durch die Beschlussanfechtungsmöglichkeit hinreichend Rechnung getragen.

### Aufhebung Beschlussfähigkeitsquorum

Die Durchführung der Eigentümerversammlung ist nach geltendem Recht abhängig von der Zahl der erschienenen bzw. vertretenen Miteigentümer.

Der Gesetzesentwurf sieht künftig den Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums vor.

Position:

Beide Verbände begrüßen diese Neuregelung, welche die Beschlussfassung der Eigentümer deutlich erleichtert. Da die grundsätzliche Beschlussfähigkeit danach bereits bei der ersten Versammlung besteht und es nicht mehr auf die Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile ankommt, werden zeitaufwändige Folgeversammlungen und weitere Kosten für die Gemeinschaft vermieden.

Es wird zum Zwecke der Transparenz und des Schutzes der Eigentümer ange-regt, dass bereits in der Ladung darauf hingewiesen wird, dass jede Versamm-lung unabhängig von der Anzahl der Teilnehmer beschlussfähig ist. Eigentü-mer, die aus mangelndem Interesse oder anderen Gründen bewusst nicht an der Versammlung teilnehmen oder eine Stimmrechtsbevollmächtigung unterlassen, wären durch diesen Hinweis ausreichend geschützt. Im Übrigen verbleibt auch hier die nachträgliche Überprüfung des Beschlussergebnisses durch ein Ge-richt, wenn Zweifel an einer ordnungsgemäßen Verwaltung bestehen.

### Verlängerte Einberufungsfrist

Die zweiwöchige Ladungsfrist soll nach dem Referentenentwurf künftig von zwei auf vier Wochen verlängert werden.

Position des IVD und BVI:

Diese Regelung kann aus Sicht der Verbände nicht befürwortet werden. Die Verlängerung bringt sowohl für die Verwalter als auch die Eigentümer organi-satorische Schwierigkeiten mit sich. Im Regelfall sollen die regulären Ver-sammlungen im ersten Halbjahr des Jahres abgehalten werden, um über die Jahresabrechnung/ Wirtschaftsplan beschließen zu lassen.. Der zeitliche Vor-lauf für die Verwalter würde sich somit bei größeren Objektzahlen entweder auf den Anfang des Jahres verlagern, ohne dass ggf. schon alle erforderlichen Unterlagen vorliegen oder in die Ferienzeit einiger Bundesländer hineinragen, wenn der Verwalter das Vorliegen aller Unterlagen abwartet. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Neuregelung für die Eigentümer eine bessere Rechtslage schaffen könnte.

Aus praktischer Erfahrung lässt sich festhalten, dass eine eventuelle rechtliche Prüfung der Beschlussgegenstände nicht bereits vor Durchführung der Ver-

sammlung, sondern regelmäßig erst nach erfolgter Beschlussfassung stattfindet. Eine vorbeugende Rechtsberatung für eine in Aussicht stehende Beschlussfassung dürfte auch bei Verlängerung der Ladungsfrist nur selten vorkommen. Insbesondere im Hinblick auf die 1-monatige Beschlussanfechtungsfrist erscheint die zweiwöchige Ladungsfrist als ausreichend und hat sich aus unserer Sicht bewährt.

Die Einbringung von Beschlussgegenständen durch die Eigentümer ist jederzeit möglich und in Anbetracht der Vorhersehbarkeit des Versammlungszeitpunktes auch hinreichend planbar. Auch insoweit bedarf es keiner Verlängerung der Einberufungsfrist.

#### Einberufungsrecht durch Eigentümer

Nach geltendem Recht ist die Einberufung einer Eigentümerversammlung dem Verwalter und/oder dem Beirat vorbehalten.

Der Referentenentwurf sieht vor, dass künftig ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt werden kann, eine Versammlung einzuberufen.

Position des IVD und BVI:

Die Verbände begrüßen die Erleichterung im Sinne des Verbraucherschutzes.

#### **4. §§ 8 Abs. 3, 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E Begründungsphase der Gemeinschaft**

Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft ist derzeit gesetzlich nicht geregelt. Insbesondere ist unklar, ab wann und in welchem Umfang das WEG-Recht in der Begründungsphase zur Anwendung kommt.

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen die Vorschriften des WEG künftig bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher gelten. Ab diesem Zeitpunkt entsteht die Wohnungseigentümergeinschaft als Ein-Personen-Gemeinschaft. Das richterrechtlich geschaffene Institut der „werdenden Gemeinschaft“ wird somit obsolet.

Gesetzlich kodifiziert werden soll auch, unter welchen Voraussetzungen einem Erwerber Rechte und Pflichten aus dem WEG zukommen. Es wird klargestellt, dass Erwerber, deren Ansprüche durch Vormerkung im Grundbuch gesichert und denen der Besitz der Sache übergeben wurde, zur Wahrnehmung der Eigentümerrechte berechtigt und verpflichtet sind. Auf den Umstand der Abnahme oder Fertigstellung des Sondereigentums soll es künftig nicht ankommen.

Position des IVD und BVI:

Diese Regelung wird aus Sicht der Verbände begrüßt, um die bisherige Rechtsprechung klarstellend in das Gesetz einzufügen und Eigentümern, Verwaltern und Beiräten eine klare Orientierungshilfe zu geben.

Kritisch anzumerken bleibt allerdings, dass die Neuregelung deutlich über das bisher bestehende Institut der werdenden WEG hinausgeht, da es nicht mehr auf die Umschreibung des ersten Grundbuches auf einen Erwerber ankommen soll und die Gemeinschaft somit bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als Bauträgergemeinschaft entsteht. Bis zum Eintritt des ersten Erwerbers in die Gemeinschaft besteht diese nur aus einer Person, dem Bauträger, der bereits wesentliche Weichen für die Gemeinschaft stellen kann, die für die beitretenden Eigentümer verbindlich werden (so u.a. langfristige Dienstleistungsverträge).

## 5. § 15 WEG-E Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Bauliche Maßnahmen (Barriere Reduzierung, Einbruchschutz, Elektromobilität): Anmerkungen zu den Neuregelungen hinsichtlich privilegierter baulicher Veränderungen siehe Ziff. 1.

### Umlageschlüssel

Nach derzeit geltender Rechtslage richtet sich die Verteilung der Bewirtschaftungs-/Betriebskosten nach dem vereinbarten oder beschlossenen Verteilungsschlüssel in der

WEG und nach dem mietvertraglich vereinbarten Umlageschlüssel. Diese divergieren in der Praxis häufig, so dass eine Anpassung und Harmonisierung beider Rechtsgebiete dringend geboten erscheint.

Der Referentenentwurf sieht vor, dass sich die Bewirtschaftungskosten in vermieteten Eigentumswohnungen künftig nach dem wohneigentumsrechtlichen Verteilungsmaßstab richten sollen, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Position des IVD und BVI:

Die Verbände begrüßen diese Anpassung grundsätzlich, sehen aber geringen Nachbesserungsbedarf.

Da die WEG den Verteilungsmaßstab jederzeit und vollständig oder teilweise abändern kann, wird angeregt, im Gesetz eine Klarstellung dahingehend vorzunehmen, dass es sich um den „jeweils geltenden Maßstab“ der Eigentümergemeinschaft handelt.

## 6. § 28 WEG-E Vereinfachung der Jahresabrechnung

Der erforderliche Inhalt der Jahresabrechnung ist bislang gesetzlich nicht genau definiert und wird durch die Rechtsprechung und Literatur nicht einheitlich bewertet.

Der Referentenentwurf sieht u.a. vor, dass der Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung jeweils auf die Zahlungspflichten reduziert wird.

Position des IVD und BVI:

Eine Definierung und gesetzliche Aufzählung der Bestandteile der Jahresabrechnung, insbesondere im Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und den Vermögensstatus halten die Verbände für sinnvoll. Da die Erstellung der Jahresabrechnungen in den hier aus der Praxis bekannten Fällen seitens der Verwalter bereits so gehandhabt wird, führt die Klarstellung allenfalls vorbeugend zur Streitvermeidung, weitergehender Arbeitsaufwand für die Verwaltungsunternehmen ist nicht zu erwarten.

## 7. **18 Abs. 1, 44 Abs. 2 WEG-E** **Ordnung und Stärkung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft**

Der Referentenentwurf sieht eine umfangreiche Stärkung des Verbandes und seiner Rechtsbeziehungen vor.

### Verwaltung durch rechtsfähigen Verband

Mit der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft durch den Bundesgerichtshof (BGH) sind in der Folgezeit praktische Schwierigkeiten bei der Einbindung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums offenbar geworden. Die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten blieb unklar.

Nach dem Referentenentwurf soll die Verwaltung der Gemeinschaft künftig dem nunmehr rechtsfähigen Verband obliegen.

Beschlussanfechtungsklagen sollen künftig somit gegen den rechtsfähigen Verband und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden. Über die Art und Weise der Ausübung eines Verfahrens entscheidet der Verband in einer Eigentümerversammlung.

Beide Verbände bewerten diese Klarstellung und Neuregelung als positiv.

### Entfallen der Beschlussammlung

Nach derzeitiger Rechtslage ist der Verwalter zur Erstellung und dem Führen einer Beschlussammlung verpflichtet.

Nach dem Referentenentwurf soll diese Regelung ersatzlos gestrichen werden.

Position des IVD und BVI:

Auch wenn diese Neuregelung zunächst als Entlastung der Verwaltungstätigkeiten erscheint, sieht § 5 Abs. 4 S. 1 WEG-E, § 10 Ab. 3 WEG-E aber nunmehr vor, dass bedeutsame Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden müssen, um auch für Rechtsnachfolger verbindlich zu wirken.

Dies bedeutet neben dem erheblichen Mehraufwand für die Grundbuchämter einen erheblichen Mehraufwand für die Verwaltungsunternehmen und ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit für die Eigentümer. Es kann überdies nicht als gegeben angenommen werden, dass der Verwalter die Bedeutsamkeit von Beschlüssen stets rechtssicher einschätzen kann. Dies bedeutet ein hohes Haftungsrisiko für die Verwaltungsunternehmen.

Es ist auch vorhersehbar, dass aufgrund der zu erwartenden Verfahrensdauer beim Grundbuchamt für die Eintragung derartiger Beschlüsse die einzelnen Erwerbsvorgänge ggf. bereits abgeschlossen sind. Dies führt zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit auf Seiten der Erwerber, da zwischenzeitlich gefasste bedeutsame Beschlüsse ggf. nicht über eine Einsicht in das Grundbuch erkennbar sind.

Es wird angeregt, die bestehenden Regelungen zur Führung einer Beschlussammlung fortzuführen und diese ggf. restriktiv zu formulieren, so dass diese lediglich bedeutsame, die Rechtsbeziehungen der Gemeinschaft und der Eigentümer untereinander ändernde Beschlüsse enthalten muss.

## **8. § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 WEG-E Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen**

Nach geltendem Recht ist es nicht möglich, außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes, insbesondere Gartenflächen, Stellplätze für Kfz im Freien, Terrassen zu Sondereigentum zu erklären.

Der Referentenentwurf sieht nunmehr vor, dass Sondereigentum auch auf Freiflächen erstreckt werden kann, sofern die Wohnung oder das Teileigentum wirtschaftlich die Hauptsache bleiben und die Flächen durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Position:

Beide Verbände begrüßen diese Neuregelung, da es den Eigentümern zukünftig deutlich erleichtert wird, Einzelnen das ausschließliche Nutzungsrecht an Freiflächen der vorbezeichneten Art unabhängig von der Einräumung eines in der Praxis nur mit einigen Schwierigkeiten nutzbaren Sondernutzungsrechtes zu vermitteln. Soweit diese Flächen zu Sondereigentum erklärt werden, entfällt auch das in der Praxis sehr häufig auftretende Konfliktfeld der Kostentragung für Instandhaltung, Instandsetzung und die Kostenverteilung der allgemeinen Bewirtschaftungskosten. Eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung wird häufig übersehen und nicht partizipierende Eigentümer müssen an den Kosten beteiligt werden.

## 9. Stellung des Verwalters (Abberufung, Vermögensbericht, Kompetenz Verwaltungsaufgaben)

### 9.1. Abberufung des Verwalters (§ 26 Abs. 1 S. 3 WEG-E)

Nach derzeitiger Rechtslage kann ein Verwalter innerhalb seiner Bestellzeit nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Die Gerichte sind in der Vergangenheit mit der Annahme eines wichtigen Grundes eher restriktiv umgegangen, da die Entscheidung der Mehrheit der Eigentümer akzeptiert und die laufende Verwaltung nicht durch die latente Gefahr eines Abberufungsbegehrens einzelner Eigentümer gefährdet werden sollte.

Der Referentenentwurf sieht den Wegfall der Beschränkung der Abberufung des Verwalters auf einen wichtigen Grund vor. Die Beschränkung soll allerdings auch weiterhin im Verwaltervertrag möglich sein.

Position des IVD und BVI:

Die Verbände sprechen sich gegen diese Regelung aus. Dies ist weder der Verwaltungstätigkeit der Unternehmen noch den Eigentümern zuträglich.

Die erleichterte Abberufungsmöglichkeit erschwert die Ausübung der Verwaltungstätigkeiten, da die unternehmerische Tätigkeit der Verwaltungsunternehmen unter dem Einfluss ständiger Abberufungsmöglichkeit steht. Die Arbeit der Verwaltungen ist bereits derzeit häufig dem negativen Einfluss einzelner Eigentümer ausgesetzt. Eine Erleichterung der Abberufung erschwert die Arbeit der Verwalter, welche von einer gewissen Beständigkeit, Erfahrung und dem Vertrauen der Parteien lebt. Die Eigentümer müssen sich darauf einstellen, jederzeit für einen gewissen Zeitraum ohne Verwaltung agieren zu müssen. Das Auffinden eines neuen Verwalters insbesondere für kleinere Gemeinschaften dürfte vor dem Hintergrund einer möglicherweise sehr kurzen und damit unwirtschaftlichen Amtszeit fast unmöglich werden.

Soweit auch bestehende Verträge von dieser Regelung betroffen sein sollen, stellt sich das Problem, dass nach der derzeitigen Praxis Verwalteramt und Verwaltervertrag hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung häufig miteinander verknüpft sind. Könnte der Verwalter vorzeitig abberufen werden, würde der Verwaltervertrag weiter bestehen bleiben. Die Verbände fordern daher, für bestehende Verträge eine Übergangsregelung vorzusehen.

Des Weiteren wird angeregt, eine gesetzliche Regelung für die zeitliche Gleichschaltung von Verwalterberufung und Laufzeit des Verwaltervertrages zu schaffen. Für den Fall einer vorzeitigen Abberufung des Verwalters könnten so Streitigkeiten über den Fortgang des Verwaltervertrages und damit korrespondierende Vergütungsansprüche vermieden werden.

Gesetzlich geregelt werden könnte hier eine befristete Laufzeitregelung des Verwaltervertrages für die Dauer der Verwalterbestellung.

## 9.2. Erstellung Vermögensbericht

Nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung ist ein Anspruch der Eigentümer gegen den Verwalter auf Erstellung eines Vermögensberichtes nicht vorgesehen. Der Verwalter ist lediglich zur Rechnungslegung auf Verlangen der Eigentümer verpflichtet.

Der Referentenentwurf sieht nun vor, dass der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen hat, welcher jedem Eigentümer zur Verfügung zu stellen ist. Der Vermögensbericht muss den Ist-Stand der Erhaltungsrücklage und anderer Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens (Forderungen und Verbindlichkeiten, sonstige Vermögensgegenstände) enthalten.

Der Anspruch der Eigentümer gegen den Verwalter auf jederzeitige Rechnungslegung soll entfallen.

Position des IVD und BVI:

Die Verbände sehen diese zusätzliche Verpflichtung des Verwalters im Hinblick auf den Zeitpunkt kritisch, da diese Verpflichtung zu einem erheblichen zeitlichen und organisatorischen Mehraufwand führt. Der Verwalter ist damit gehalten, unabhängig vom Zeitpunkt der Jahresabrechnung erneut die Verwaltungsunterlagen umfänglich zu prüfen und den Eigentümern das Ergebnis dann unaufgefordert zu übersenden.

Es wäre zur Meidung eines unnötigen Verwaltungsaufwandes allenfalls denkbar, einen Anspruch auf Erstellung eines Vermögensberichtes zeitlich an die Erstellung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan zu koppeln.

## 9.3. Erweiterung der Verwalterkompetenzen (§ 9b WEG-E, § 27 Abs. 1 WEG-E)

Nach geltendem Recht benötigt der Verwalter zur Durchführung der meisten Verwaltungsaufgaben einen gesonderten Beschluss der Eigentümergemeinschaft, ungeachtet dessen wie bedeutsam einzelne Maßnahme für eine ordnungsgemäße Verwaltung ist. Lediglich für Notmaßnahmen besitzt der Verwalter eine originäre Kompetenz, es sei denn weitere Handlungskompetenzen sind im Verwaltervertrag verankert.

Bisher wurden umfangreiche Handlungsobliegenheiten und Rechte des Verwalters in § 27 Abs. 1 WEG gesetzlich geregelt.

Der Referentenentwurf sieht nun vor, dass der Verwalter für alle gewöhnlichen Maßnahmen, die eine Entscheidung durch die Eigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern, originär zuständig sein soll. § 27 WEG wird deutlich verschlankt. Auf die enumerative Aufzählung der Pflichten und Rechte des Verwalters wird verzichtet. Geschaffen wird eine Generalklausel. Die Eigentümer sollen daneben die Möglichkeit haben, die Zuständigkeiten des Verwalters durch Beschluss einzuschränken oder zu erweitern.

Darüber soll der Verwalter mit den Neuregelungen die Stellung eines Geschäftsführers mit uneingeschränkten Kompetenzen im Außenverhältnis erhalten.

## Position des IVD und BVI:

Die Verbände sehen es als positiv, dass der Verwalter künftig über gewöhnliche Maßnahmen der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entscheiden können soll. Insbesondere im Bereich kleinerer gewöhnlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, aber auch eilbedürftiger Maßnahmen stellte sich die vorherige Einholung einer Beschlussfassung häufig als Hindernis zur Durchführung bestimmter Maßnahmen dar, was im Regelfall mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen in der Durchsetzung verbunden war.

Kritisch gesehen wird die völlige Aufgabe konkreter Aufgaben- und Kompetenzzuweisungen. Der Rechtsbegriff „gewöhnliche Verwaltung“ (§ 27 Abs. WEG-E) ist aus Sicht beider Verbände unbestimmt und lässt einen großen Interpretationsbereich zu, der in der Folge Streitigkeiten und Haftungsfragen für den Verwalter auslösen kann.

Es wird daher angeregt, den Aufgaben- und Kompetenzbereich des Verwalters jedenfalls im Wesentlichen aufzulisten. Eine generalklauselartige Zuweisung erscheint auch vor dem Hintergrund der stetig anwachsenden neuen Verwalterpflichten (z.B. Erhebung und Weiterleitung von Daten- Zensus 2021, Eichpflichten, Überwachung technischer Anlagen (Betriebssicherheitsprüfungen) nicht sachgerecht und sehr haftungsträchtig. Der Aufgabenbereich der Verwalter könnte dadurch erheblich erweitert werden, ohne dass im Einzelnen klar wird, welche Aufgaben dem Verwalter im Einzelnen obliegen. Eine stillschweigende Erweiterung der Verwalterpflichten ohne einen angemessenen finanziellen Ausgleich für zusätzliche Aufgaben erscheint überdies nicht sachgerecht. Ohne konkrete Aufgabenzuweisung besteht zudem die Gefahr, dass sowohl die Eigentümer als auch die Verwalter den umfangreichen Aufgabenbereich nicht zutreffend erfassen und somit weiteren Unklarheiten ausgesetzt sind. Es ist zu erwarten, dass ohne konkrete Regelungen weitere Konflikte in der Gemeinschaft herbeigeführt werden.

## II. Weitere Vorschläge der Verbände

### 1. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Inkassovorgänge muss kodifiziert werden

Das Gesetz vermittelt dem Verwalter keine originäre Befugnis, Zahlungsansprüche gegen säumige Hausgeldschuldner außergerichtlich oder gerichtlich ohne gesonderten Beschluss der Eigentümer geltend zu machen. Hinzu kommt, dass auch die Fälligkeit des Wohngeldes nicht gesetzlich geregelt ist. Dies führt in der Praxis dazu, dass die notwendigen Bewirtschaftungskosten dem Gemeinschaftsvermögen nicht zeitnah zugeführt können, wenn Zahlungen einzelner Eigentümer unterbleiben. Um die Liquidität der Gemeinschaft jederzeit sicherstellen zu können, sollte der Verwalter in die Lage versetzt werden, die säumigen Hausgeldschuldner



ohne weiteres Zögern in Anspruch nehmen zu können. Dies kann nur durch eine gesetzliche Ermächtigung des Verwalters erreicht werden.

Da das Gesetz selbst keine Fälligkeitsregel für das Wohngeld vorgibt, bleibt unklar, wann dieses geschuldet ist, solange es keinen Beschluss der Gemeinschaft oder eine Regelung in der Teilungserklärung gibt. Dies muss daher ebenfalls gesetzlich geregelt werden, damit der Verwalter in der Lage ist, etwaige Rückstände beziffern zu können.

Es wird angeregt, das Gesetz um eine Generalklausel zu erweitern, die es dem Verwalter ermöglicht, selbst Inkassomaßnahmen zu veranlassen. Alternativ könnte der Wortlaut des § 27 WEG-E dahingehend erweitert werden, dass die Befugnis des Verwalters für laufende Inkassomaßnahmen in einen Katalog der Kompetenzzuweisungen aufgenommen wird. Auf Punkt 12.3. der vorstehenden Ausführungen wird insoweit Bezug genommen.

Es wird zur Klarstellung angeregt, den Wortlaut des Gesetzes (§ 28 WEG-E) dahingehend zu erweitern, dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, entsprechend des beschlossenen Wirtschaftsplanes monatliche Vorschüsse bis zum x des Monats zu zahlen.

## **2. Berufsausbildung für Verwalter - Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises des Verwalters**

Die Berufsvertreter der Immobilienwirtschaft stellen sich komplexen und anspruchsvollen Aufgaben, die neben dem technischen Verständnis und der sozialen Verantwortung auch ein umfangreiches Rechtswissen erfordern. Deswegen müssen Verwalter bei fast allen unseren europäischen Nachbarn eine Qualifikation nachweisen. In Deutschland sind seitens des Gesetzgebers bei der Gewerbeanmeldung nach § 34c GewO keinerlei fachliche Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter verankert. Die gesetzlich geregelte Weiterbildungspflicht greift sowohl vom zeitlichen Umfang, aber auch bezüglich der Anforderungen an Inhalt, Organisation und Durchführung deutlich zu kurz. Grundsätzlich hat diese den Vorteil einer regelmäßigen Verpflichtung zur Fortbildung, kann aber nur dann eine dauerhafte Qualität sicherstellen, wenn diese kombiniert mit einer Grundausbildung erfolgt und der zeitliche Rahmen dem zu erwartenden Basiswissen angepasst wird.

Ein Eigentümer, der seine Immobilie einem Verwalter anvertraut, muss sich darauf verlassen können, dass dieser über die erforderlichen kaufmännischen, bautechnischen und rechtlichen Kenntnisse verfügt. Unterlässt der Verwalter erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, können dadurch größere Schäden am Gebäude entstehen. Auch der Eigentümer muss daher vor der Gefahr geschützt werden, an einen Verwalter zu geraten, der nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügt.

In Anbetracht der mit dem Referentenentwurf geplanten erheblichen Erweiterungen der Verwaltungsaufgaben wird das Erfordernis einer Qualitätssicherung des Verwaltungshandelns um so wichtiger.



Die Immobilienbranche hält daher einen einheitlichen Qualitätsstandard in Form einer gesetzlichen Pflicht zum Sach- und Fachkundenachweis für zwingend erforderlich, um den Schutz der Verbraucher und Vertragspartner sicherzustellen. Beide Verbände fordern schon lange die Einführung eines Sach und Fachkundenachweises für Verwalter. Seit Jahren arbeiten wir mit verbandsinternen Standesrichtlinien zur fachlichen Qualifikation unserer Mitglieder, um einen hohen Verbraucherschutz zu gewährleisten. Ein solcher muss für alle auch außerhalb unseres Verbandes tätigen Immobilienverwalter gelten.

### **Jürgen Michael Schick**

Präsident des IVD

#### **Immobilienverband Deutschland IVD**

Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.  
Präsident: Jürgen Michael Schick  
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth

Littenstraße 10 • 10179 Berlin  
Tel. 030 - 27 57 26-0

[ivd.net](https://ivd.net)

### **Thomas Meier**

Präsident des BVI

#### **BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.**

Präsident: Thomas Meier  
Geschäftsführerin: Sandra Lenzenhuber  
Littenstraße 10 • 10179 Berlin  
Tel. 030 – 28 04 60 07

[bvi-verwalter.de](https://bvi-verwalter.de)

### **IVD Immobilienverband Deutschland**

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ist ein großer deutscher Unternehmensverband in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er ist zudem eine Berufsorganisation und Interessenvertretung der Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen insbesondere Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bewertungs-Sachverständige sowie Finanzierungs- und Finanzdienstleister, weitere Berufsgruppen der Immobilienbranche.

<https://ivd.net>

### **BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.**

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. vertritt seit 1983 professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Das Know-how des Verbandes hilft den rund 1000 Mitgliedsunternehmen, die bestmöglichen Angebote für die Eigentümer zu erstellen und deren Immobilienvermögen zu erhalten und zu vermehren.

<https://bvi-verwalter.de>