Ausgabe 01 - 2023 | 15. Jahrgang

BVI·MAGAZIN

Das Fachmagazin des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

bvi-magazin.de

BVI-Veranstaltungen

20 JAHRE MÜNSTERANER VERWALTER-KONFERENZ

Schwerpunktthema

NEUE ENERGIEGESETZE

Aus- und Weiterbildung

PRÜFUNG ZUM ZERTIFIZIERTEN VERWALTER – DIE ZEHN WICHTIGSTEN FRAGEN

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Die Immobilienverwalter Deutschlands

Spotmarkt Verträge – **ohne Risiko.**

EnergieForum® Deutschland
Starker Partner der Immobilienwirtschaft

Der Gaspreisdeckel machts möglich. **Ihre Vorteile?**

- Monatliche Börsenpreise
- Sicherheit bei Preissteigerungen
- Seriöse und zuverlässige Versorger
- Profitieren bei fallenden Preisen

Sie möchten uns kennenlernen?
Sprechen Sie uns gerne an!
T: 040 / 6 96 35 15 30 oder
E:info@efd-energie.de

Als Verwalter erhalten Sie **Planungssicherheit ohne Risiko.** Tagesaktuelle Angebote von einem verlässlichen Partner – nicht nur in Krisenzeiten.

Das Beste? Unsere Verträge werden nach wie vor zu den Konditionen erfüllt, die vor der Energiekrise abgeschlossen wurden.

Wir liefern mehr als Energie.
energieforum-deutschland.de

Jubiläumsjahr 2023

Liebe BVI-Mitglieder,

wie sind Sie ins neue Jahr gestartet? Haben Sie die vergangenen Wochen genutzt und sich in die neuen Gesetze und Verordnungen eingelesen – Stichwort Gaspreisbremse und Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz? Denn ganz ohne Zweifel ist es schwierig, bei der Vielzahl der neuen Regelungen den Überblick zu behalten: Selbst alten Hasen fällt es mitunter schwer, die komplizierten und mit heißer Nadel genähten Texte zu entschlüsseln. Deshalb bahnen wir mit unseren Experten auch in dieser Ausgabe des BVI-Magazins wieder für Sie einen Weg durch das immer dichtere Dickicht der gesetzlichen Bestimmungen dieses Jahres.

Eine der neuen Regelungen ist das Recht des Eigentümers auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, das zum 1. Dezember 2023 – ein Jahr später als geplant – in Kraft tritt. Gewiss, es bedeutet erst einmal eine Anstrengung, sich der Prüfung bei seiner örtlichen Industrie- und Handelskammer zu stellen. Aber die Bezeichnung „Zertifizierter Verwalter“ wird zu einem Gütesiegel in der Branche werden – ähnlich wie der Meisterbrief im Handwerk. Deshalb ist jeder gut beraten, die nächsten Wochen und Monate ausgiebig zur Prüfungsvorbereitung zu nutzen. Und weil uns dazu immer wieder Fragen erreichen, haben wir in dieser Ausgabe die zehn wichtigsten Antworten zum Prüfungsablauf zusammengestellt.

Zudem greifen wir auch in diesem Heft wieder jede Menge aktueller Fachthemen auf: ob Kostenexplosion beim Wirtschaftsplan, bauliche Veränderungen durch Balkonkraftwerke oder fachgerechte Aufzugsmodernisierung – sicherlich werden Sie in Ihrer Eigentümerversammlung auch schon mit mindestens einer dieser Fragen konfrontiert worden sein. Auch der Blick in die Rubrik „BVI-Veranstaltungen“ lohnt sich. So haben wir im Januar den 20. Geburtstag der Münsteraner Verwalterkonferenz begangen, der auch dank dem enormen Teilnehmerzuspruch ein Auftakt nach Maß wurde – und damit der erste Veranstaltungshöhepunkt des Jahres!

Aber wir können auch aus anderem Grund feiern: 2023 wird unser Verband 40 Jahre alt. Das bedeutet vier Jahrzehnte Mehrwert und Engagement für Ihre Interessen als WEG- und Mietverwalter. Schon jetzt lade ich Sie deshalb herzlich ein, sich den 4. und 5. Mai 2023 zu notieren: Auf dem Deutschen Immobilienverwalter Kongress in Berlin werden wir mit einem bunten Programm unser Jubiläum begehen. Seien Sie also unbedingt dabei – ich freue mich auf Sie!

Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI
Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.

Foto: © Dominik Pfau

POLITIK & AKTUELLES

6 Kolumne des Vorstands: Manchmal kommt es anders, als man denkt
Peter Waßmann

8 SCHWERPUNKTTHEMA
Die neuen Energiegesetze und die Folgen für Verwalter

Die Gaspreisbremse nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz
Dr. Christian Dümke

Das Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz: Bedeutung und Anwendung für den Verwalter
Brigitte Schmolke

Kostenexplosion beim Wirtschaftsplan: Handlungsempfehlungen für den Ernstfall
Dr. Olaf Riecke

WEG- & MIETRECHT

15 Balkonkraftwerke und die bauliche Veränderung
Olaf Linke

17 Die WEG als Stromerzeuger
Marcus Metz

19 Was auf keiner Tagesordnung einer Eigentümerversammlung fehlen sollte
Peter Nahlenz

MANAGEMENT & FÜHRUNG

21 Personal in der WEG-Verwaltung: Gute Kräfte halten und neue gewinnen
Nicolas Scheidtweiler

TECHNIK & BAUEN

24 Aufzugsmodernisierung mit oder ohne Fachplaner?
Uwe Rexrodt

AUS- UND WEITERBILDUNG

26 Prüfung zum zertifizierten Verwalter – die zehn wichtigsten Fragen
Massimo Füllbeck

28 Elzer/Blankenstein – Zertifizierter Verwalter
Dirk Lamprecht

BVI FÜR SIE

30 Neue Mitglieder im BVI e. V.

30 Dirk Lamprecht neuer Geschäftsführer

30 Konstanze Wellein neue Eventmanagerin

BVI-VERANSTALTUNGEN

31 Frankfurter Verwaltertag am 24. November 2022
Dr. Robert Borsch

34 20. Münsteraner Verwalterkonferenz am 19. und 20. Januar 2023
Dr. Robert Borsch

40 Münster ist besonders
Martina Schinke und Thorsten Woldenga

41 Die ARGE wird jünger
Dr. Robert Borsch

42 BVI-TERMINE

43 IMPRESSUM

Das war Münster 2023 …

Fotos: © Dirk Lamprecht / Dr. Robert Borsch

Bericht Seite 34 bis 39

Foto: © petrmalinak / shutterstock

Kolumne des Vorstands

PETER WASSMANN

Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Mietern und Vermietern

Manchmal kommt es anders, als man denkt

Vor anderthalb Jahren schrieb ich an dieser Stelle über die CO_2-Bepreisung im Gebäudesektor und war hoffnungsvoll, dass die von Teilen der damaligen schwarz-roten Koalition angestrebte Aufteilung der Kosten und damit die Belastung von Vermietern endlich vom Tisch sei. Doch seit 1. Januar dieses Jahres ist alles anders, denn es ist wie immer in der Politik: neue Koalition – neue Gesetze! Nun werden nach dem „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz“ die CO_2-Kosten zwischen Mietern und Vermietern nach Meinung der Bundesregierung „fair“ aufgeteilt. „Die Kosten haben die Mieter bisher alleine getragen. Das haben wir schnell geändert und gerechter gemacht“, frohlockte die neue Bundesbauministerin Klara Geywitz am 25. Mai 2022. Was ist dazu zu sagen?

Erst einmal bleibe ich bei meiner Haltung, genau so wie ich das auch in der Ausgabe 04/2021 des BVI-Magazins geschrieben habe: Es ist ein Irrglaube zu meinen, der Anreiz fossile Brennstoffe einzusparen, sänke auf Mieterseite, wenn Vermieter die gesamte CO_2-Steuerlast tragen. Im Gegenteil: Dies würde viel eher dazu führen, dass auf Verbraucherseite jeglicher Anreiz für Einsparungen entfällt. Es ist beinahe selbstredend, dass eine Lenkungswirkung nur gegeben ist, wenn Mieter für ihr Heizverhalten und ihren Warmwasserverbrauch – einschließlich Steuer – selbst aufkommen müssen.

Die rot-grün-gelbe Koalition hat sich jetzt auf einen Kompromiss geeinigt, mit dem wir Verwalter wohl erst einmal leben müssen: die Aufteilung der Kosten nach einem Stufenmodell, das die Energieeffizienz bewertet. Oder einfacher gesagt: Je stärker das Gebäude gedämmt ist, desto höher der Anteil der CO_2-Kosten für die Mieter. Umgekehrt gilt: Ist das Gebäude kaum gedämmt, muss der Vermieter den größten Teil der CO_2-Kosten tragen – bis zu 95 Prozent!

So kompliziert der Name des Gesetzes, so kompliziert die Berechnung

Und wie immer bei Kompromissen: Die gesetzliche Regelung ist im Detail sehr schwierig. Nach dem „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz“ maßgeblich ist der „Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr“ und reicht von < 12 kg $CO_2/m^2/a$ (Stufe 1) bis zu ≥ 52 kg $CO_2/m^2/a$ (Stufe 10), nachzulesen in einer Tabelle im Anhang des Gesetzes.

Wie man das berechnet?

„Dem Vermieter [also Ihnen als Verwalter – Anm. P. W.] bleibt die Aufgabe, den Brennstoffverbrauch und die Kohlendioxidemissionen für das vergangene (Abrechnungs-) Jahr zu berechnen und diesen Wert durch die Gesamt-

wohnfläche des Gebäudes zu dividieren. Das Ergebnis, der spezifische Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, ist sodann in das Stufenmodell einzuordnen, um das maßgebliche Aufteilungsverhältnis der Kohlendioxidkosten zu ermitteln. […]

Für die Ermittlung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes […] ist es zunächst erforderlich, die im […] Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge zu ermitteln. […] Aus der im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffmenge sind sodann die dadurch verursachten Kohlendioxidemissionen zu berechnen. Ausgangsgröße ist dabei der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes in Kilowattstunden. Dieser kann […] errechnet werden, indem man etwa für Heizöl die verbrauchte Menge in Litern mit dem Heizwert multipliziert. Der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes in kWh ist sodann mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des Brennstoffes zu multiplizieren. […]

Das Ergebnis ist der Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes in der Einheit Kilogramm Kohlendioxid. Sodann ist der Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zu errechnen, also der spezifische Kohlendioxidausstoß. Dazu ist der für den Abrechnungszeitraum errechnete Kohlendioxidausstoß durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes in m² zu dividieren."

Gerne nachzulesen in der Gesetzesbegründung, Drucksache 20/3172 des Deutschen Bundestages vom 24. August 2022.

Alles verstanden? Oder gefallen Ihnen Formeln besser? Bitte sehr:

• Für die Berechnung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes

$$\frac{Energiegehalt\ (kWh) * Emissionsfaktor\ (\frac{kg\ CO2}{kWh})}{Gesamtwohnfläche\ (m^2)}$$

• Für die Berechnung der Kohlendioxidkosten

$$\frac{Jährlicher\ Kohlendioxidausstoß}{1000} * derzeitiger\ Kohlendioxidpreis$$

– wiederum nachzulesen in der Gesetzesbegründung. Weiterer Kommentar überflüssig!

Jährliche Zusatzkosten: über 500 Millionen Euro

Fest steht schon jetzt, dass auf Vermieter und Verwalter ein erheblicher Mehraufwand zukommt. Der „Nationale Normenkontrollrat" rechnet „für die Bürger" mit einem einmaligen Zeitaufwand von 770.000 Stunden, das entspricht 19,3 Millionen Euro, einmaligen Sachkosten von 640.000 Euro sowie einem jährlichen Zeitaufwand von 420.000 Stunden, das entspricht 10,4 Millionen Euro, und jährlichen Sachkosten von 1 Million Euro, für die Wirtschaft mit einem einmaligen Erfüllungsaufwand von 214,6 Millionen Euro und einem jährlichen von 13,3 Millionen Euro. Für Vermieter entstehen dann noch „zusätzliche jährliche Kosten" von insgesamt 500 Millionen Euro. Das bedeutet umgerechnet ca. 12 Euro je Wohnung jährliche Kosten für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand! Rechnen Sie für Ihr Unternehmen gerne selbst einmal nach, was das kostet!

Nicht ohne Grund lautet die Empfehlung des Normenkontrollrats, das Gesetz bis zum 30. September 2026 zu evaluieren. Ja, unbedingt, möchte man da zustimmen! Am besten schon viel früher!

© Foto: BVI e. V.

PETER WASSMANN

Vorstand für Finanzen
BVI e. V.

Foto: © istock.com / BeritK

Die neuen Energiegesetze und die Folgen für Verwalter

Zu Jahresbeginn sind wieder neue Energiegesetze in Kraft getreten, die auch Sie als WEG- und Mietverwalter betreffen. Denn wie so oft liegt es an Ihnen, die Vorhaben und Vorgaben der Bundesregierung im Gebäudesektor umzusetzen, auch wenn sich die Gesetze vordergründig an Mieter und Vermieter richten.

Das Ziel der Politik lautet kurzfristig Sicherung der Energieversorgung – Stichwort Gaspreisbremse –, mittelfristig Erhöhung der Energieeffizienz – Stichwort CO_2-Abgabe und Gebäudemodernisierung – und langfristig Klimaneutralität: Von 2045 an soll Deutschland nicht mehr Energie ausstoßen als es verbraucht. Ob sich dafür die Voraussetzungen in so kurzer Zeit schaffen lassen, wo doch über die Jahre der Energiehunger und der CO_2-Ausstoß stetig gestiegen sind?

Zurück ins Hier und Jetzt: Die Energiekrise und die damit zusammenhängenden hohen Preise für die Versorgung mit Wärme haben die Bundesregierung veranlasst, die sogenannte Gaspreisbremse einzuführen. Wurde Ende letzten Jahres schon mit der „Dezember-Soforthilfe“ eine erste Maßnahme auf den Weg gebracht, folgt nun die „echte“ Gaspreisbremse: Vom 1. März 2023 an werden 80 Prozent des Jahresverbrauchs gedeckelt. Was Sie genau dabei beachten müssen, erklärt Dr. Christian Dümke, der sich als Anwalt auf die Beratung beim Energierecht spezialisiert hat.

Mut zur Entscheidung haben

Und auch an anderer Stelle sind Sie als Verwalter gefragt: Schon länger war in der politischen Diskussion, die Kosten der sogenannten CO_2-Abgabe, die bisher Mieter allein getragen haben, neu zu verteilen und auch Vermieter daran zu beteiligen. Das „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz“ schafft dafür nun den Rahmen – selbstredend nicht ohne komplizierte Vorgaben zur Berechnung. Deshalb für Sie als Verwalter gleich der Rat, den Abrechnungsdienstleister mit dieser Aufgabe zu betrauen. Was Sie dafür tun müssen und worauf Sie darüber hinaus achten sollten, erklärt Brigitte Schmolke, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht.

Bei der Steigerung der Energiekosten durch die Energiekrise kann es gut sein, dass die vorher in einem Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft festgelegten Vorschüsse zur Kostentragung mittlerweile zu niedrig sind und damit der Wirtschaftsplan hinfällig. Wie lässt sich jetzt rasch Liquidität sichern? Dr. Olaf Riecke, weiland Richter und Experte in der WEG-Rechtsprechung, erklärt in seinem Beitrag zum Ende unseres Schwerpunkts, warum Sie als Verwalter Mut zur Entscheidung haben sollten. Also: Packen Sie’s an!

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

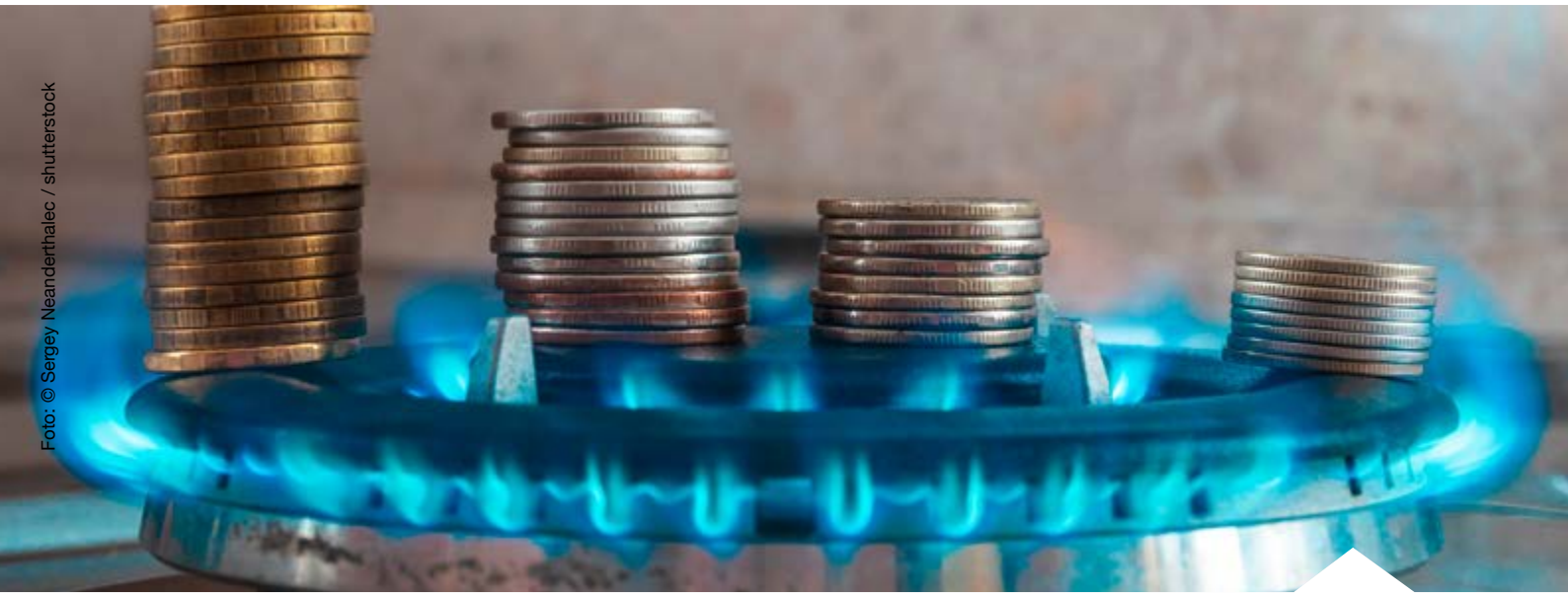


Foto: © Sergey Neanderthalec / shutterstock

Die Gaspreisbremse nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz

Der Gesetzgeber hat vor Ende Dezember 2022 das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) erlassen, um damit weite Teile der Letztverbraucher zumindest teilweise von den steigenden Energiekosten (Gas/Wärme) zu entlasten. Der Gesetzgeber unterscheidet beim Kreis der Letztverbraucher, die in den Genuss der Gaspreisbremse kommen, zwei Gruppen, wobei für Immobilienbesitzer und Verwalter die Regelungen zur Gruppe 1 von Relevanz sein dürften.

Wer gehört zur Gruppe 1?

Gruppe 1 (geregelt in § 3 EWPBG) umfasst alle Letztverbraucher, deren Jahresverbrauch geringer ist als 1,5 Millionen Kilowattstunden, überdies unabhängig vom Verbrauch aller Entnahmestellen, deren Gasverbrauch weit überwiegend im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes besteht und zuletzt bestimmte Pflege-, Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen oder Kindertagesstätten. Ausdrücklich ausgenommen sind alle Letztverbraucher, die leitungsgebundenes Erdgas für den kommerziellen Betrieb von Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen beziehen, es sei denn, sie betreiben damit eine KWK-Anlage nach § 2 Nr. 13, 14 KWKG.

In welchem Zeitraum greift die Preisentlastung?

Die Entlastung in Gestalt einer Preisdeckelung wird für die Gruppe 1 zunächst gemäß § 1 Abs. 1 EWPBG vom 1. März 2023 bis zum 31. Dezember 2023 gewährt, wobei der Gesetzgeber sich eine Verlängerung bis zum 30. April 2024 vorbehält.

Für welche Verbrauchsmenge greift die Preisdeckelung?

Durch das EWPBG wird nicht der gesamte tatsächliche Gasverbrauch mit einem gesetzlichen Preisdeckel versehen. Nach § 8 i. V. m. § 10 EWPBG wird der Lieferpreis nur für eine bestimmte Verbrauchsmenge gedeckelt – das sogenannte Entlastungskontingent (§ 10 EWPBG). Dieses beträgt für die Verbrauchergruppe 1 80 Prozent des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im September 2022 prognostiziert hat.

In welcher Höhe ist der Gaspreis gedeckelt?

Nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 EWPBG beträgt der gedeckelte Lieferpreis für das Entlastungskontingent zwölf Cent je Kilowattstunde einschließlich Netzentgelten, Messstellenentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteilen einschließ-

lich der Umsatzsteuer. Für die Energiemengen, die das Entlastungskontingent überschreiten, muss der Letztverbraucher weiterhin den Marktpreis bezahlen.

Was muss der Letztverbraucher tun?

Die Gaspreisbremse muss der Gaslieferant grundsätzlich automatisch gewähren und bei der Abrechnung und der Festsetzung von Abschlagszahlungen berücksichtigen. Der Staat erstattet dem Energieversorger dann die Differenzkosten.

Letztverbraucher, deren Gasbezug im Wege einer registrierenden Leistungsmessung erfasst wird (sogenannte RLM-Kunden), müssen gemäß § 3 Abs. 2 EWPBG ihrem Erdgaslieferanten zur Klärung der Anspruchsberechtigung in Textform mitteilen, dass die Voraussetzungen für die Berechtigung der Inanspruchnahme des Preisdeckels vorliegen. Diese Mitteilung ist entbehrlich, wenn der Letztverbraucher seinem Erdgaslieferanten bereits eine Mitteilung nach § 2 Abs. 1 Satz 5 des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes gemacht hat.

Welche Pflichten treffen Vermieter?

Gemäß § 26 EWPBG hat der Vermieter die Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Die Höhe der Entlastung und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung sind dabei mit der Abrechnung gesondert auszuweisen.

Wurden die Vorauszahlungen des Mieters für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für Erdgas und Wärme seit dem 1. Januar 2022 erhöht oder seit dem 1. Januar 2022 Betriebskostenvorauszahlungen erstmalig vereinbart, muss der Vermieter diese auf eine angemessene Höhe anpassen. Diese Anpassung kann entfallen, wenn die Vorauszahlungen lediglich um einen Betrag von weniger als zehn Prozent der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen wären.

Zudem muss der Vermieter gemäß § 26 Abs. 3 EWPBG den Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen des Energielieferanten über den Umfang der Gaspreisbremse seinerseits in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung informieren. Ist der Vermieter dabei zur Anpassung verpflichtet, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag.

Was gilt bei Wohnungseigentümergemeinschaften?

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die Entlastung im Rahmen der Jahresabrechnung zu berücksichtigen. Ist unter Berücksichtigung der Entlastung, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Abrechnungszeitraum voraussichtlich erlangen wird, eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als zehn Prozent zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Kostenvorschüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

DR. CHRISTIAN DÜMKE
re-rechtsanwaelte.de

Rechtsanwalt DR. CHRISTIAN DÜMKE ist auf die energierechtliche Beratung spezialisiert, hält regelmäßig Fachvorträge und ist Partner der Berliner Kanzlei re|Rechtsanwälte.
re-rechtsanwaelte.de

Foto: © Andrii Yalanskyi / shutterstock

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz: Bedeutung und Anwendung für den Verwalter

Nach langem Ringen hat die Politik beschlossen, die CO_2-Kosten zwischen Mietern und Vermietern neu aufzuteilen. Was das für Sie als Verwalter bedeutet, erklärt Brigitte Schmolke.

Brennstofflieferanten müssen auf der Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) seit 2021 für das durch die Verbrennung freigesetzte Kohlendioxid (CO_2) für Brennstoffe wie Heizöl, Erdgas und Flüssiggas sowie seit diesem Jahr auch Kohle einen CO_2-Preis bezahlen. Mussten bisher nur Mieter diesen CO_2-Preis im Rahmen der Heizkostenabrechnung bezahlen, ist im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) geregelt, dass der CO_2-Preis zwischen Mieter und Vermieter nach der energetischen Qualität des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche stufenweise verteilt wird, um Anreize zur energetischen Sanierung auf Vermieterseite und zu energieeffizientem Verhalten auf Mieterseite zu setzen.

Komplizierte Berechnung

Die vom Gesetzgeber verlangte Berechnung klingt kompliziert: Zur Berechnung der entstehenden und aufzuteilenden Kosten ist zunächst der spezifische CO_2-Ausstoß des Gebäudes bzw. der Wohnung in Kilogramm CO_2 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zu ermitteln. Dann ist der Energiegehalt der verbrauchten Brennstoffmenge in Kilowattstunden zu bestimmen und mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des jeweiligen Brennstoffs zu multiplizieren, um die spezifischen CO_2-Emissionen in Kilogramm CO_2 je Kilowattstunde zu erhalten. Der so ermittelte Wert ist in erzeugte Tonnen CO_2 umzurechnen (: 1000) und mit dem jeweili-

gen für die Brennstofflieferung geltenden aktuellen CO_2-Preis pro Tonne (2022: 30 Euro) zu multiplizieren.

Nun ist nach Tabelle 5 des CO2KostAufG der Vermieteranteil zu berechnen und von den CO_2-Kosten abzuziehen; der verbleibende Mieteranteil wird im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach dem gewohnten Verteilerschlüssel auf den Mieter umgelegt. Bei Gebäuden, die nicht überwiegend zum Wohnen genutzt werden, gilt zunächst eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten, sodass Wohnraummietverträge bei dieser Konstellation auch unter diese 50:50-Regel fallen können. Andererseits können Geschäftsräume auch der Aufteilung unterliegen, wenn deren Flächen untergeordnet sind. Die Kostenüberbürdung auf den Vermieter fällt ganz weg, wenn zum Beispiel Denkmalschutzvorgaben eine bessere Dämmung der Wohnungen verhindern.

Mietern, die Warmwasser im Rahmen eines eigenen Versorgungsvertrags erhalten, steht gegenüber dem Vermieter ein Anspruch auf anteilige Erstattung der bei ihnen angefallenen Kohlendioxidkosten zu. Diesen müssen sie jedoch innerhalb einer Ausschlussfrist von zwölf Monaten nach Zustellung der Energierechnung beim Vermieter geltend machen.

Vorgaben für Wärmelieferanten

Zur Erleichterung der Berechnungen müssen Brennstoff- und Wärmelieferanten in den Energierechnungen die Brennstoffemissionen der gelieferten Energie in Kilogramm CO_2 angeben und die anfallenden Kohlendioxidkosten, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor der Brennstoffe in Kilogramm CO_2 je Kilowattstunde und den Energiegehalt des Brennstoffs in Kilowattstunden ausweisen.

Das Gesetz blendet die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) vollkommen aus; zudem bezieht sich die Kompetenz der GdWE gemäß § 18 Abs. 1 WEG nur auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und nicht auf die Mietverwaltung des Sondereigentums. Trotzdem sind Verwalter beim Abschluss der Wohngebäudeversicherung ebenso gefordert wie auch bei der Abrechnung der Heizkosten, obwohl es sich dabei um Kosten handelt, die überwiegend im Sondereigentum entstehen. Dadurch betrifft das CO2KostAufG auch den Verwalter.

Bei fehlenden Berechnungen von Mieter- und Vermieteranteil sowie unterlassener Ausweisung der gesetzlich verlangten Informationen kann der Mieter drei Prozent der gesamten Heizkosten kürzen. Das Recht zur Kürzung entsteht zwar nur im Verhältnis von Mieter und Vermieter, ein Schadensersatzanspruch in der Höhe der vom Mieter gekürzten Beträge bei fehlendem Tätigwerden von GdWE oder Verwalter erscheint jedoch möglich.

Empfehlung für Verwalter

Da Gemeinschaften der Wohnungseigentümer in der Regel sowieso Verträge mit Dienstleistern unter anderem über die Erstellung der Heizkostenabrechnung geschlossen haben, ist Verwaltern aus Zeitersparnis und Kostengründen zu empfehlen, nach entsprechender Beschlussfassung durch die GdWE die Abrechnungsdienstleister mit der Berechnung zu beauftragen. Die dadurch entstehenden Kosten können auf den Mieter umgelegt werden, da Aufteilung und Berechnung von Brennstoffkosten umlegbare Kosten der Heizkostenverordnung sind.

Information und Hilfe zur Anwendung des Gesetzes sowie Belegeinsichten der Energierechnungen werden das knapp bemessene Zeitbudget des Verwalters belasten. Ob auch die versprochenen Hilfsmittel im Internet bereitgestellt werden, bleibt abzuwarten.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

BRIGITTE SCHMOLKE
RA-BrigitteSchmolke@
Mietundwegrecht.de

BRIGITTE SCHMOLKE ist seit Langem als Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht in München tätig. Sie vertritt Verwalter und Miteigentümer in gerichtlichen Verfahren, berät aber auch bei außergerichtlichen Vergleichen.

Folgen der Energiekrise

Kostenexplosion beim Wirtschaftsplan: Handlungsempfehlungen für den Ernstfall

Die Energiekrise wirkt sich zuweilen auf die Kostentragung für 2022 und 2023 aus. Welche Handlungsmöglichkeiten hat der Verwalter?

Der Fall: Nach dem 30. November 2020, aber vor dem 24. Februar 2022 wurde gemäß § 28 Abs. 1 WEG ein Beschluss gefasst über „Vorschüsse“ zur Kostentragung für 2022 und 2023. Allerdings erweisen sich diese nun wegen der Energiekrise als zu niedrig.

Handlungsspielraum der Sondereigentümer

Die Eigentümerversammlung hat bei der Beschlussfassung über die Höhe der Vorschüsse einen großen Ermessensspielraum. Wohnungseigentümer können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG in Textform beschließen, dass für einen einzelnen konkreten Gegenstand im Umlaufverfahren die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt („Absenkungsbeschluss“). Allerdings muss dafür zumindest der Beschlussgegenstand schon einmal auf der Tagesordnung einer Eigentümerversammlung gestanden haben oder sogar diskutiert worden sein.

Nach § 19 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer flankierend zur Kostensenkung niedrigere Mindesttemperaturen und eingeschränkte Zeiten beschließen, in denen Wärme zur Verfügung steht.

Handlungsspielraum des Verwalters

Kostenreduzierung: Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG darf der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Maßnahmen treffen, die nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Darunter dürfte die Senkung der Mindesttemperatur etwa um 1 °C sowie die geringe Verlängerung der Nachtabsenkung der Heizanlage etwa um eine Stunde noch fallen.

Hat der Verwalter nur noch sehr geringe finanzielle Mittel zur Verfügung, droht das Gasversorgungsunternehmen mit

stark erhöhten Abschlägen und sinkt der Verbrauch nicht nach den gesetzlichen Vorgaben um mindestens zehn Prozent, könnte es für die Wohnungseigentümer einen Nachteil bedeuten, wenn der Verwalter nicht nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG „zur Abwendung eines Nachteils“ die Temperaturen und die Heizzeiten verändert.

Verbesserung der Liquidität: Die Inanspruchnahme eines Dispo-Kredits ohne Beschluss scheitert an § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG.

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG kann der Verwalter gegenüber der GdWE – ohne Beschluss – Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen, die zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Daraus lässt sich aber keine „Notkompetenz“ ableiten, die Vorschüsse zu erhöhen. In Betracht kommen – ohne Anrufung der Eigentümerversammlung – die erweiterten Befugnisse des Verwalters nach § 27 Abs. 2 WEG. Das setzt allerdings einen generellen Beschluss – meist mit Kostenrahmen für Einzelmaßnahmen und Höchstbetrag pro Wirtschaftsjahr – in der Vergangenheit voraus.

Maßnahmen des Verwalters

Rundschreiben: Sinnvoll ist eine Rundmail an alle Sondereigentümer mit dem Hinweis auf die Folgen knapper Finanzen der GdWE. Die Sondereigentümer sollten gebeten werden, einer Abbuchung weiterer Lastschriften in Form freiwilliger Sonderzahlungen (a conto auf die zu erwartenden Nachschüsse für das Wirtschaftsjahr 2022) zuzustimmen. Dabei könnte ergänzend darauf hingewiesen werden, dass die künftigen Nachschüsse zwar auf Soll-Basis berechnet werden, der individuelle Abrechnungsfehlbetrag sich jedoch um die Sonderzahlung reduziert.

Ebenfalls sinnvoll ist ein ergänzender Hinweis auf seriöse Möglichkeiten der Energieeinsparung. Beispiele: Bei einer Senkung der Raumtemperatur um nur 1 °C lassen sich rund sechs Prozent der Heizkosten sparen. Die Mischbatterie des Wasserhahns sollte nicht in der Mittelstellung stehen, sondern in der Position „kalt“.

Vertragsabschlüsse: Mutiges Reagieren des Verwalters auf Vertragsofferten der Gasversorger mit kurzer Bindungsfrist, die bereits eine Einberufung mit verkürzter Ladungsfrist nicht mehr zulassen.

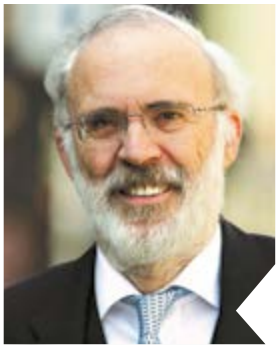
Wenn der Verwalter auf ein solches Angebot mit geringer/kurzer Bindungsfrist (§ 148 BGB) nicht antwortet, ist auch das eine (ablehnende) Entscheidung für die GdWE. Eine verspätete Annahme – zum Beispiel nach Rücksprache mit dem Beirat oder dem Mehrheitseigentümer – wäre nur ein neues Vertragsangebot an den Gasversorger (§ 150 BGB). Gegenüber dem Versorger im Außenverhältnis kann der Verwalter das Angebot wegen § 9b Abs. 1 WEG wirksam annehmen (rechtliches Können), im Innenverhältnis (rechtliches Dürfen) allerdings nur dann, wenn ein Eilfall des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG vorliegt.

Risiko für den mutigen Verwalter? Selbst dem Verwalter, der eigenmächtig das Gemeinschaftseigentum instand setzt und instand hält, kann gegenüber der GdWE ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (BGH v. 10. Dezember 2021, V ZR 32/21, ZMR 2022, 480). Das Risiko bei der Beschaffung von Brennstoff während der Heizperiode dürfte überschaubar sein.

Fazit

Der Verwalter sollte ausdrücklich seiner angedachten Einzelfallentscheidung entgegenstehende Beschlüsse oder Vereinbarungen der Sondereigentümer beachten. Die Entscheidung des Verwalters muss zumindest „dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen“ (vgl. § 18 Abs. 2 WEG). Also: Mut zur Entscheidung! Denn: Es recht zu machen jedermann, ist eine Kunst, die niemand kann.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



DR. OLAF RIECKE
weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
olaf@riecke-hamburg.de

Foto: © Fotophoto / shutterstock

Balkonkraftwerke und die bauliche Veränderung

In der Energiekrise wächst das Bewusstsein für Sparsamkeit und Nachhaltigkeit. Oft wünschen deshalb einzelne Eigentümer, „Balkonkraftwerke“ zu installieren. Dieser Beitrag gibt aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht einen kurzen Überblick, wie ein solches Vorhaben zu bewerten ist und welche Verfahrensfragen zu berücksichtigen sind.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterscheidet bei baulichen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum nur zwischen Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung, vgl. § 19 Abs. 2 Z. 2 WEG) und baulichen Veränderungen (vgl. § 20 Abs. 1 WEG). Eine bauliche Veränderung verlangt eine auf Dauer angelegte umgestaltende Maßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum, mit der eine andere Funktionalität oder eine abgeänderte Optik geschaffen wird (vgl. OLG München, Az. 34 Wx 119/06). In der Praxis wird der Eigentümer häufig einen Substanzeingriff verneinen, da die Anlage nur über die Balkonbrüstung gehängt würde. Eine bauliche Veränderung kann aber auch dann vorliegen, wenn ohne Substanzeingriff dauerhaft das Erscheinungsbild des gemeinschaftlichen Eigentums verändert wird (vgl. Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten § 22 Rn. 10; LG Frankfurt, Az. 2-13 S 133/20).

Der Bundesgerichtshof verlangt zwar eine Veränderung der baulichen Substanz, lässt aber offen, ob eine solche bereits vorliegt, wenn das optische Erscheinungsbild verändert wird oder ob tatsächlich ein Substanzeingriff im Sinne eines zerstörerischen Eingriffs bzw. einer festen Verbindung erforderlich ist (vgl. BGH, Az. V ZR 73/09). Eine feste Verbindung des Balkonkraftwerks mit dem Gebäude dürfte aber schon vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit erforderlich sein. Weiter ist die Arbeitsweise der Anlage zu ermitteln. Wird diese auf das gemeinschaftliche Leitungsnetz aufgeschaltet und erfolgt eine „Rückeinspeisung“, liegt ein Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum vor. Im Zweifel dürfte eine solche Maßnahme als bauliche Veränderung einzustufen sein.

Verfahren

Für eine bauliche Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum bedarf es immer eines Gestattungsbeschlusses (vgl. Lehmann-Richter/Wobst WEG-Reform 2020 § 11 Rn. 954): Der bauwillige Eigentümer muss einen genehmigungsfähigen Antrag in die Eigentümerversammlung einbringen und gegebenenfalls auch vorbereitende Ermittlungen treffen, zum Beispiel beim konkreten Netzbetreiber ermitteln, ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche Anlage betrieben werden darf. Der Beschlussantrag muss hinreichend bestimmt sein, damit die Wohnungseigentümer in der Versammlung für sich befinden können, ob sie ihre Zustimmung erteilen oder versagen.

Über den Antrag entscheidet die Eigentümerversammlung. Auf die Zustimmung aller Beeinträchtigten kommt es gemäß § 20 Abs. 1 WEG nicht mehr an; es genügt die einfache Mehrheit. Kommt diese nicht zustande, wird der Wohnungseigentümer sein Projekt nicht umsetzen können. Zwar ist eine Beschlussersetzungsklage möglich; diese hat aber nur Erfolg, wenn ein Gestattungsanspruch besteht. Da

es sich bei einem Balkonkraftwerk aber nicht um eine privilegierte Maßnahme im Sinne von § 20 Abs. 1 S. 1 Z. 1–4 WEG handelt und zumindest die Außenseite des Balkons mehr als unerheblichen optischen Veränderungen unterliegt, wird ein solcher Anspruch zu verneinen sein. Letztlich muss der Wohnungseigentümer sein Projekt „bewerben" und hoffen, dass die Mehrheit der Eigentümer die Genehmigung erteilt.

Unbegründete Sorge der Eigentümer

Eigentümer haben oft auch nur aufgrund der Errichtungs- und Folgekosten Vorbehalte. Diese Sorge ist unbegründet. Gestatten die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung, hat der begünstigte Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG alle Kosten und Folgekosten der Maßnahme ohnehin selbst zu tragen (vgl. Lehmann-Richter/Wobst WEG Reform 2020 § 11 Rn. 954, 1049; BT-Drucks. 19/18791, S. 69). Überdies kann ein solcher Vorbehalt auch im Genehmigungsbeschluss zusätzlich aufgenommen werden (vgl. BGH, Az. V ZR 64/19).

Aber auch wenn man annimmt, dass es sich nicht um eine bauliche Veränderung handelt, muss der Wohnungseigentümer einen Beschluss über die Gestattung der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums herbeiführen. Darüber entscheiden wiederum die Wohnungseigentümer mit einem Beschluss mit einfacher Mehrheit.

Ungenehmigte Errichtung

Hat der Eigentümer die Maßnahme ohne Gestattungsbeschluss vorgenommen, handelt es sich um eine unzulässige bauliche Veränderung oder – wenn man eine bauliche Veränderung verneint – um eine zweckwidrige bzw. übermäßige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums. In beiden Fällen kann die Gemeinschaft verlangen, die Anlage zu entfernen. Eine auf Beseitigung gerichtete Klage wäre nur dann erfolglos, wenn dem Wohnungseigentümer offensichtlich ein Anspruch auf Gestattung der Maßnahme zustünde. Das ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen aber nicht anzunehmen.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

OLAF LINKE
wir-wanderer.de

RA OLAF LINKE ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Partner in der Sozietät Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB in Berlin. Er bearbeitet größtenteils wohnungseigentumsrechtliche Mandate. Dabei ist er beratend und prozessbegleitend für Wohnungseigentümergemeinschaften und Verwaltungen, aber auch für Einzeleigentümer tätig.

Ausführlicher behandelt das Thema unsere BVI-Verwalterinformation „Umgang mit Balkonkraftwerken", zu finden nach Anmeldung als Mitglied auf der Website des BVI: bit.ly/3MV3u26

Mitmachen – mitgestalten!

Welche Themen beschäftigen Sie in Ihrer Arbeit als Verwalter?

Sie haben Anregungen und Wünsche für unsere Verbands- und Facharbeit?
Sie haben eine Frage, die Ihnen schon lange auf den Nägeln brennt?
Nur her damit – Ihre Vorschläge und Ideen rund um die Immobilienverwaltung sind uns willkommen!

Schreiben Sie einfach an service@bvi-verwalter.de
oder rufen Sie uns an: Telefon 030 30 87 29-17

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI
Die Immobilienverwalter Deutschlands

Foto: © Bilanol / shutterstock

Endlich Vereinfachung für Wohnungseigentümergemeinschaften beim Betrieb einer Photovoltaikanlage

Die WEG als Stromerzeuger

Fast jeder Hausverwalter kennt sie: die Frage in der Eigentümerversammlung nach einer Photovoltaikanlage auf dem Dach – schließlich ist sie die perfekte Lösung, um bei steigenden Energiepreisen Geld zu sparen. Doch bürokratische Hürden schrecken viele bisher ab. Wer also führt die Gemeinschaft durch den Behördendschungel?

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022, BGBl. I S. 2294) gibt es einige steuerliche Vereinfachungen für Photovoltaikanlagen auf bestimmten Gebäuden.

Anlagen auf Einfamilienhäusern

Die Vereinfachung für Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden wurde deutlich erweitert. So entfällt bereits ab 2022 die Pflicht, für Photovoltaikanlagen bis 30 kWp Leistung Gewinne zu ermitteln. Damit müssen künftig für die überwiegende Zahl der Anlagen auf privaten Einfamilienhäusern keine Einnahmen oder Ausgaben mehr in der Einkommensteuererklärung aufgeführt werden. Das gilt auch für Anlagen, die vor 2022 angeschafft wurden.

Wird die Anlage erst 2023 angeschafft (Abnahme oder Inbetriebnahme), fällt auf deren Anschaffungskosten einschließlich Stromspeicher auch keine Umsatzsteuer an. Die Sorge, aufgrund der Photovoltaikanlage einen Steuerberater für die private Einkommensteuererklärung oder für die Erklärung der Umsatzsteuer zu benötigen, ist damit genommen.

Auch Anlagen auf Mehrfamilienhäusern begünstigt

Waren Vereinfachungen früher weitgehend nutzlos für Photovoltaikanlagen auf Mehrfamilienhäusern und damit für die überwiegende Zahl der Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG), hat der Gesetzgeber im Jahressteuergesetz nun auch an die überlasteten Hausverwaltungen und deren Kunden gedacht.

Übersteigt die Leistung der Anlage weder 15 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit noch die Gesamtleistung von 100 kWp, besteht auch für die WEG bereits ab 2022 keine Pflicht zur Gewinnermittlung mehr. Die Art der Verwendung des produzierten Stroms ist unerheblich: egal ob Eigenverbrauch, Ver-

kauf an Mieter oder Einspeisung – künftig müssen Steuerberater der WEG keine gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung oder Gewerbesteuererklärung mehr abgeben.

Keine Umsatzsteuerbefreiung für Eigentümergemeinschaften

Der sogenannte Nullsteuersatz bei Photovoltaikanlagen auf Einfamilienhäusern gilt nicht für Mehrfamilienhäuser, sodass Eigentümergemeinschaften mit einer Photovoltaikanlage auch weiterhin eine Umsatzsteuererklärung abgeben müssen. Durch diese erhalten sie die bezahlte Vorsteuer aus den Anschaffungskosten und dem laufenden Betrieb zurück, müssen aber die Umsatzsteuer aus Eigenverbrauch, Verkauf an Mieter oder Einspeisung des Stroms abführen. Ganz ohne Finanzamt klappt es für die WEG also leider nicht.

Steuerliche Pflichten ab 2023

Die Erklärungspflichten der WEG gehen regelmäßig an den bestellten Verwalter über. Dieser hat zwar die steuerlichen Pflichten der WEG zu erfüllen, darf dies jedoch nicht selbst übernehmen. Zur Vertretung in Steuersachen sind nur Steuerberater, Anwälte und Wirtschaftsprüfer berechtigt. Beauftragt wird der Steuerberater durch einen WEG-Beschluss, wodurch sich der Verwalter von der Haftung für eine fehlende oder falsche Erklärung befreit.

Spätestens mit Anschaffung der Photovoltaikanlage muss die WEG durch die Abgabe des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung eine Steuernummer beim zuständigen Finanzamt beantragen. Mindestens einmal im Jahr (je nach Höhe der Zahllast) muss die WEG eine Umsatzsteuererklärung abgeben.

Greift die Vereinfachung des JStG 2022, ist damit bereits alles erledigt und eine Gewinnermittlung oder eine Gewerbesteuererklärung muss nicht abgegeben werden. Auch in der Einkommensteuererklärung der einzelnen Eigentümer ist nichts zu berücksichtigen.

Hat die Anlage jedoch zum Beispiel über 100 kWp Leistung, muss für die WEG zusätzlich noch der Gewinn oder der Verlust der Anlage ermittelt und auf alle Eigentümer verteilt werden. Das können bei großen Anlagen mehrere hundert Beteiligte bei unterschiedlichen Finanzämtern sein. Das verlangt einen Berater mit Erfahrung im Umgang mit großen WEGs. Das Finanzamt berücksichtigt die Angaben in den Einkommensteuererklärungen der Eigentümer dann jedoch wieder automatisch.

Was ist noch zu beachten?

Regelmäßig stellt der Installateur der Photovoltaikanlage vor Beauftragung eine Anfrage beim örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Tut er das nicht, sollte das die Hausverwaltung im Auftrag der WEG erledigen.

Direkt nach Inbetriebnahme muss die Anlage einmalig beim Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Das gilt auch für Anlagen, die unter die steuerlichen Vereinfachungsregeln fallen.

Eine Chance für Hausverwalter

Gehen Sie die Photovoltaik in Ihrer WEG aktiv an. Durch die rechtzeitige Anfrage bei einem in diesem Bereich versierten Steuerberater können Sie in der nächsten Versammlung Ihren Eigentümern die Sorge vor den steuerlichen Hürden nehmen und Ihre WEG energetisch für die Zukunft rüsten.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

MARCUS METZ
WEG-Steuerberatung.de

MARCUS METZ ist Steuerberater und Geschäftsführer der WEG Steuerberatung GmbH. Er absolvierte sein Betriebswirtschaftsstudium in der Fachrichtung Bank und wurde 2002 zum Steuerberater bestellt. Marcus Metz ist Spezialist für Immobiliengesellschaften und große Wohnungseigentümergemeinschaften.

Foto: © Bilanol / shutterstock

Praxistipps

Was auf keiner Tagesordnung einer Eigentümerversammlung fehlen sollte

Wie in nahezu jedem Jahr sehen sich die Verwalter auch im Jahr 2023 mit einer Vielzahl von Anforderungen konfrontiert, die meist einen Beschluss der Eigentümerversammlung (ETV) erfordern. Dabei gilt es einerseits, Fristen zu wahren und Klarheit zu schaffen, und andererseits, Unsicherheiten auf Seiten der Eigentümer, aber auch in der täglichen Verwalterarbeit abzubauen.

Haftungsrisiken vermeiden

Wer es noch nicht getan hat, sollte zum Beispiel mit seinen Eigentümergemeinschaften eine Regelung der Kompetenzen im Innenverhältnis nach § 27 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) klären und per Beschluss definieren. Fehlt diese Regelung, besteht jeweils das Spannungsverhältnis, dass die Vertretungsmacht im Außenverhältnis unbegrenzt, im Innenverhältnis aber ungeklärt – und damit haftungsanfällig – ist.

Vorbereitet sein auf das, was kommt

Empfehlenswert ist zudem aufgrund der weiter steigenden Nachfrage, einen entsprechenden Beschluss zur Genehmigung sogenannter Balkonkraftwerke vorzubereiten. Die Hersteller versprechen hier meist eine einfache Montage. In der Praxis einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gilt es dabei allerdings, eine Vielzahl von Fallstricken zu vermeiden, stellt die Montage einer solchen Anlage doch eine bauliche Veränderung dar, die einer sehr genauen Definition bedarf. Vor allem, wenn man darüber nach-

denkt, die Genehmigung mit einem Vorratsbeschluss unter Beachtung diverser Kriterien für alle, und nicht nur für den Einzelfall, genehmigen zu lassen.

Beim Thema Balkonkraftwerk sind wir sehr schnell bei der energetischen Sanierung insgesamt. Diese ist in der Regel – genau wie die „klassische" Erhaltung – kostenintensiv und vor dem Hintergrund der allgemeinen Kostenentwicklung der letzten Monate als Sonderumlage nicht für jeden ohne Weiteres zu bewältigen. Daher wäre es ratsam, sich die Rücklagen anzusehen und gegebenenfalls einen Beschluss zur Erhöhung der Rücklagenzuführung einzuplanen.

Gesetzliche Vorgaben erfüllen

Wichtig ist außerdem, alle bisher eventuell noch nicht umgesetzten gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen und fristgerecht beschließen zu lassen. Haben Sie beispielsweise die Pflicht zum hydraulischen Abgleich „auf dem Schirm"?

Für alle Wohngebäude ab zehn Wohneinheiten muss dieser bis spätestens 30. September 2023 durchgeführt worden sein, für Wohngebäude ab sechs Wohneinheiten gilt die Frist September 2024. Das ist sicherlich leichter gesagt als getan, herrscht doch überall ein großer Handwerkermangel. Was also tun, wenn die gemäß Rechtsprechung erforderlichen Angebote nicht rechtzeitig oder zunächst gar nicht zu beschaffen sind?

An dieser Stelle öffnet uns § 23 (3) WEG eine Möglichkeit zur Lösung mit Hilfe eines Umlaufbeschlusses. Steht der Punkt zur Beschlussfassung auf der Tagesordnung, fehlen aber Informationsgrundlagen oder sehen sich die Eigentümer nicht in der Lage, im Rahmen der ETV einen entsprechenden Beschluss zu fassen, kann ein Absenkungsbeschluss gefasst werden. Dieser legt fest, dass die Entscheidung im Rahmen eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit getroffen wird. Um jedem Anfechtungsrisiko aus dem Weg zu gehen, wäre es ratsam, diese Möglichkeit ganz grundsätzlich bei jedem Tagesordnungspunkt explizit in der Tagesordnung zu benennen. So wird eine vermeintlich unerwartete Konfrontation der Eigentümer vermieden.

Zeitraubende Wiederholungen vermeiden

All diese Punkte stellen bereits einen großen zeitlichen Aufwand in der Vor- und der Nachbereitung sowie in Form von eventuell notwendigen Erklärungen in der ETV dar. Hinzu kommen die objektspezifischen individuellen Anforderungen, die ebenfalls erfüllt werden müssen. Kommt nun noch etwas objektiv vollkommen Unnötiges dazu, sprengt dies endgültig den Rahmen. Jeder Verwalter wird kennen, was nun folgt: die wiederholte Aufnahme von bereits behandelten und entschiedenen Punkten innerhalb kürzester Zeitspannen, weil einzelne Parteien das Votum der Mehrheit nicht akzeptieren möchten.

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentum ist dies juristisch betrachtet vollkommen in Ordnung. In anderen Bereichen, zum Beispiel der öffentlichen Verwaltung, gibt es Fristen, innerhalb derer ein behandelter Punkt nicht erneut behandelt werden darf. Wäre es nicht sinnvoll, dies auch in der Verwaltung der GdWE zu regeln? Dies ist problemlos über einen Beschluss möglich und ist mein abschließender Tipp: In Anlehnung an die öffentliche Hand sollte ein Beschlusspunkt aufgenommen werden, der regelt, dass Beschlussgegenstände, die bereits behandelt wurden, frühestens nach Ablauf von sechs Monaten erneut in einer ETV behandelt werden dürfen. Die sechs Monate sind dabei angelehnt an die Gemeindeordnung öffentlicher Kommunen in Rheinland-Pfalz (jedes Bundesland hat dazu eigene Regelungen). Denkbar wäre auch eine längere Frist von beispielsweise einem Jahr. Eine entsprechende Beschlussvorlage kann nach Anmeldung im Mitgliederbereich der BVI-Website in der Rubrik „Leistungen – Arbeitshilfen – Vertrags- und Formularmuster" heruntergeladen werden: bit.ly/3Zs0tOq.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

PETER NAHLENZ
Nahlenz Immobiliengesellschaft Saarpfalz mbH
www.nahlenz.de

Foto: © Golden Dayz / shutterstock

Fachkräftemangel

Personal in der WEG-Verwaltung: Gute Kräfte halten und neue Kräfte gewinnen

Eine pauschale Antwort zu geben, was genau über die Attraktivität eines Arbeitgebers entscheidet, ist genauso unsinnig wie die Antwort eines Schachspielers auf die Frage: Welcher ist der beste Zug?

Denn wie beim Schach kommt es für die Gewinnung und die Bindung von Personal auf die Gegebenheiten an: Branche, Größe, Lage, Unternehmensgeschichte, Werte, Unternehmenskultur, Alter der Belegschaft usw. Daraus ergibt sich der beste Zug – oder die beste Zugfolge.

Es gibt jedoch grundlegende Maßnahmen, die sich auch von kleinen und mittleren WEG-Verwaltungen umsetzen lassen. Mit den folgenden Tipps decken Arbeitgeber eine große Bandbreite der Bedürfnisse von Mitarbeitern und Bewerbern ab.

Tipp 1: 50-Euro-Sachbezugsfreigrenze

Zusätzliche finanzielle Leistungen spielen gerade in geringer vergüteten und Teilzeitjobs eine Rolle. Betriebliche Sozialleistungen sind deshalb eine gute Möglichkeit, Mitarbeiter zu binden. Allerdings bleibt gerade bei kleineren Unternehmen die individuelle Auswahl beschränkt, da der Verwaltungsaufwand mit jeder Leistung zunimmt.

Ein effektiver Mittelweg ist die 50-Euro-Sachbezugsfreigrenze. Damit können Arbeitgeber netto wie brutto, anlassbezogen oder dauerhaft, ihre Mitarbeiter unterstützen. Möglich ist das mit Gutscheinen, Geldkarten und zweckgebundenen Geldleistungen. Sinnvoll sind Kartenmodelle: In einem Online-Portal können Mitarbeiter Produkte und Leistungen nach Bedarf auswählen.

Tipp 2: Führung

Gerade in kleineren Unternehmen hängt viel von der Führungsfähigkeit des Vorgesetzten ab. Oft bleibt dabei durch die enge Einbindung in die Organisation Reflexion und die Weiterentwicklung auf der Strecke. Diese kann jedoch zu einer besseren Präsenz und damit zu einem besseren Verhältnis zu den Mitarbeitern führen. So entwickeln sich Motivation und Bindung.

Tipp 3: Mentale Gesundheit

Aktuelle Studien zeigen, dass durch die vergangenen belastenden Jahre die Nachfrage nach Gesundheitsleistungen zugenommen hat. Vor allem spielen mentale Fragen eine zunehmende Rolle im Zusammenhang von Pandemie, Homeoffice und Familie.

Mit der betrieblichen Gesundheitsförderung und der betrieblichen Krankenversicherung können Arbeitgeber dadurch bedingte Ausfälle geringhalten. Auch lassen sich einzelne Angebote der Krankenkassen nutzen. Ein kurzer Check zeigt, ob Fördergelder zur Verfügung stehen: bit.ly/3Z3Ai0l.

Tipp 4: Arbeitszeiten

Eine besondere Herausforderung im Wettbewerb am Arbeitsmarkt liegt bei WEG-Verwaltungen in den Arbeitszeiten. Vor allem die Begleitung von Eigentümerversammlungen am Abend kann die Vereinbarkeit von Familie und Beruf beeinträchtigen. Aber das bietet auch Argumente für flexible Arbeitszeiten in Stellenanzeigen, denn nicht alle Bewerber wünschen einen 9-to-5-Job. Gerade diese Gruppen können angesprochen werden.

Tipp 5: Corporate Design

Egal ob Briefbogen, Visitenkarte, Website oder Fahrzeug – ein zeitgemäßer Auftritt in attraktivem Design zeigt potenziellen Bewerbern, dass es sich lohnt, sich genauer mit der ausschreibenden WEG-Verwaltung zu beschäftigen.

Überdies sollte alle paar Jahre der Außenauftritt überprüft werden, um weiterhin eindeutig erkennbar zu sein. Schriftart, Logo, Bildsprache, Farben usw. erhöhen den Wiedererkennungswert für Bewerber – und Kunden.

Tipp 6: Website

Die Website ist der Heimathafen der Kommunikation. Früher oder später landen Bewerber hier, um sich ein Bild ihres potenziellen Arbeitgebers zu machen. Wichtig sind deshalb eine attraktive Bildsprache und eine zielgruppengerechte Sprache.

Der Karrierebereich sollte direkt sichtbar sein, um auf offene Stellen und die Leistungen des Arbeitgebers hinzuweisen. Wichtig ist der sogenannte Call-to-Action – Besucher müssen wissen, was sie auf der Website tun können: sich bewerben, einen Rückruf anfragen oder Unterlagen herunterladen.

Zudem ist die Suchmaschinenoptimierung von Bedeutung. Sie dient dazu, dass die Website bei der Suche auf Google, Bing usw. in den oberen Rängen auftaucht. Deshalb sollte

Wir sind die Glasfaser-Experten.

Für mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

Analyse & Beratung zu Glasfaserlösungen in Ihren Liegenschaften.
Terminvereinbarung unter
wohnungswirtschaft@pyur.com
telecolumbus.com

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PŸUR
Internet • TV • Telefon

PŸUR ist eine Marke von
telecolumbus

man beim Content-Management unter anderem auf Überschriften und Meta-Daten, interne Verlinkungen mit Ankertexten und die Benennung von Bildern achten.

Tipp 7: Social Media

Über soziale Netzwerke lässt sich mit Bewerbern direkt kommunizieren. Je nach Zielgruppe kommen dabei unterschiedliche Plattformen in Betracht: LinkedIn, Instagram, YouTube usw. Arbeitgeber sollten sich auf die für sie relevanten konzentrieren und dort regelmäßig Inhalte publizieren.

Dabei hilft ein Redaktionsplan mit Themen im Jahresverlauf. Ideen ergeben sich aus den Tätigkeiten und Aufgaben der Mitarbeiter und aus der Branche. Gerade in der WEG-Verwaltung gibt es viele interessante Themen, die sich auf die Arbeit und den privaten Lebensbereich beziehen lassen.

Markenbotschafter transportieren Botschaften eines Unternehmens als Arbeitgeber – analog wie digital. Sie werden zum Gesicht einer Marke. Als Teil des Personalmarketings können sie die gesammelten Themen aufgreifen und anhand ihres eigenen Arbeitsalltags darstellen. Diese regelmäßigen Storys führen zum Beziehungsaufbau zwischen Arbeitgeber und potenziellen Bewerbern, im besten Fall zum Community Building.

Individualisierung ist erforderlich

Die genannten Standards helfen, attraktiv auf Mitarbeiter und Bewerber zu wirken. Es sind einzelne Maßnahmen, die Teil jeden Employer Brandings sind. Allerdings helfen sie nicht, sich wirksam von Wettbewerbern am Arbeitsmarkt abzugrenzen. Deshalb ist die individuelle Ausgestaltung der Instrumente erforderlich. Wichtig ist dabei, die Mitarbeiter einzubeziehen.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

NICOLAS SCHEIDTWEILER
Employer Branding now

Der passionierte Bergsteiger NICOLAS SCHEIDTWEILER ist Geschäftsführer der Unternehmensberatung Employer Branding now und Experte für die Entwicklung von Arbeitgebermarken bei kleinen und mittleren Unternehmen. Dabei achten sein Team und er auf die praxisnahe Umsetzung. Mehr unter: www.employer-branding-now.de

! BVI-Videoblog Nachgehakt!

In unserem YouTube-Videoblog BVI Nachgehakt! *gibt Nicolas Scheidtweiler weitere Praxistipps, wie Sie mit Ihrer WEG- und Mietverwaltung den eigenen Auftritt so optimieren, dass Sie auf potenzielle Bewerber attraktiv wirken.*

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Teil 1
bit.ly/3k1AhK9

Teil 2
bit.ly/407pJtL

Foto: © SIAATH / shutterstock

Einblicke in ein oft heiß diskutiertes Thema

Aufzugsmodernisierung mit oder ohne Fachplaner?

Es ist oft dieselbe Geschichte: Der Aufzug der verwalteten WEG ist in die Jahre gekommen. Der seit Langem offensichtliche Modernisierungsbedarf wurde aus Kostengründen immer wieder nach hinten geschoben. Jetzt macht die Anlage plötzlich gehäuft Ärger oder stellt ganz den Dienst ein. Um den Aufzug dann wieder zur Verfügung zu haben, steht oft eine langwierige und überteuerte Instandsetzung ins Haus, was man bei alten Aufzüge nicht selten als reines Geldverbrennen bezeichnen kann.

Oder man steuert endlich die umfassende Modernisierung an. Und dann hören Verwalter nicht selten von den Eigentümern: „Machen Sie mal, schließlich zahlen wir Sie ja dafür!“ Aber kann ein Verwalter ohne Hilfe eines Spezialisten überhaupt die Modernisierung eines Aufzugs umsetzen? Schließlich können Hausverwalter unmöglich detailliertes Fachwissen in allen Bereichen der Haustechnik haben, mit denen sie in ihrem Geschäftsfeld tagtäglich konfrontiert werden.

Eine vernünftige Vorplanung als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ausschreibung

Da stellen sich den Verwaltern von Anfang an doch allerhand Fragen: Was muss denn zum Beispiel an der Anlage eigentlich tatsächlich erneuert werden? Welche Bauteile kann man vielleicht noch behalten? Welche Anpassungen an den Stand der Technik sind erforderlich? Was ist an Maßnahmen unausweichlich, was sollte man aus technischer und wirtschaftlicher Sicht umsetzen? Was ist bloß als „nice to have“ einzustufen?

Schon bei der sogenannten Vorplanung der Modernisierung von Aufzugsanlagen stellen sich für den Hausverwalter viele Fachfragen, die nur von einer fachkundigen Person solide beantwortet werden können. Denn neben der fachlich fundierten Bewertung des Anlagenzustands und der sich daraus ergebenden Maßnahmen müssen ja auch die aktuellen sicherheitstechnischen Anforderungen der einschlägigen Verordnungen berücksichtigt werden.

Eigentlicher Ausschreibungsprozess mit vielen Fußangeln

Aber auch beim weitergehenden Prozess – der Ausschreibung der entsprechenden Leistungen – steckt der Teufel doch allzu oft im Detail. Wie kommt man an aussagekräftige und vor allem vergleichbare Angebote? Wie stellt man sicher, dass man eine Anlage mit vernünftiger Qualität erhält, die für die nächsten zwei Jahrzehnte störungsfrei läuft? Wie kann man sicher sein, dass sich die Kosten für Wartung und Instandhaltung der Anlage für viele Jahre in einem angemessenen Rahmen bewegen?

Wenn man die Leistungen bei der nächstbesten Aufzugsfirma anfragt, dann ist es durchaus möglich, dass nicht jede der oben genannten Fragen positiv beantwortet werden kann. Und nach einer teuren Modernisierung muss man ja für längere Zeit mit der Anlage, die man sich eingekauft hat, leben. Darum ist bei der Planung eines Aufzugs eine ganze Reihe von Fachfragen zu berücksichtigen, um einen langfristig störungsfreien und kostengünstigen Betrieb der Anlage zu gewährleisten. Nachfolgend finden sich dazu einige Beispiele:

Kriterien für die fachgerechte Planung

Herstellerneutrale (nicht „marktoffene“!) Komponenten sind in jedem Fall herstellergebundenen vorzuziehen. Ansonsten ist man von dem jeweiligen Hersteller für die Betriebsdauer der Anlage abhängig.

Die Steuerung des Aufzugs darf nicht mit einer codierten Software vom Zugriff Dritter abgeschottet werden. Schließlich sollte es ohne Einschränkungen möglich sein, Gegenangebote für Wartung und Instandhaltung einzuholen.

Es sollten anerkannte und bewährte Qualitätskomponenten Verwendung finden, da es sonst zum Teil schon zu Beginn der Betriebszeit zu Störungen kommen kann. Zudem ist dies für die langfristige Versorgung mit Ersatzteilen von Bedeutung.

Die Leistungsfähigkeit der Anlage muss in einem angemessenen Verhältnis zu den Nutzungsbedingungen stehen, um einen langfristig verschleißarmen Betrieb zu garantieren.

Zahlt sich die Einbeziehung eines Fachplaners aus?
Natürlich bedeutet die Zuhilfenahme eines Fachplaners für Aufzugstechnik, dass sich die Kosten für das Modernisierungsprojekt erhöhen. Und das ist selbstredend bei den Eigentümern durchaus kein allzu beliebtes Thema.

Andererseits vermag ein versierter Fachplaner mit seinen detaillierten Kenntnissen der Marktpreise für die Komponenten und die zu veranschlagenden Montagekosten zumeist bereits bei der Verhandlung von Angeboten die Kosten in nennenswertem Umfang zu minimieren. Zudem kann bei einer fach- und sachgerechten Planung einer Aufzugsmodernisierung häufig mit signifikanten Kosteneinsparungen für Wartung und Instandhaltung der Anlage gerechnet werden.

Wenn man die lange Betriebszeit von Aufzügen und die Gesamtkosten (sog. Life Cycle Costing), die die Anlage über die gesamte Betriebsdauer verursacht, in Betracht zieht, rechnet sich die Zuhilfenahme des Fachmanns fast immer.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

UWE REXROTH
LiftConsulting
info@liftconsulting.de

MONTANA
Voller Energie

„Mit Erdgas und Strom bin ich bestens versorgt!“

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle für Erdgas und Strom
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice
- ✓ Digitales Kundenportal
- ✓ Projektbegleitung bei Konzeption und Einbau gemeinschaftlicher Ladeinfrastruktur
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 60 Jahren Markterfahrung.
www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

Prüfung zum zertifizierten Verwalter – die zehn wichtigsten Fragen

In den vergangenen Wochen gab es verstärkt Anfragen zum Ablauf und zu den Inhalten der Prüfung zum zertifizierten Verwalter (§ 26a WEG). Auch wenn der Anspruch des Eigentümers auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters auf den 1. Dezember 2023 verschoben wurde, haben die ersten Industrie- und Handelskammern begonnen, Prüfungen anzubieten und durchzuführen. Deshalb ein kurzer Überblick über die zehn häufigsten an uns gerichteten Fragen:

Welche Themenblöcke sind Bestandteil der schriftlichen Prüfung?

Vier Themenblöcke werden abgefragt:

- Grundlagen Immobilienwirtschaft (zum Beispiel Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich)
- Rechtliche Grundlagen (zum Beispiel alles rund um das Wohnungseigentumsgesetz, aber auch Fragen zum BGB, Grundbuchrecht und weitere relevante Gesetze)
- Kaufmännische Grundlagen (zum Beispiel Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Erhaltungsrücklage)
- Technische Grundlagen (zum Beispiel Verkehrssicherungspflichten, Haustechnik)

Wie viele Fragen werden in welcher Zeit gestellt?

Die Gesamtdauer der schriftlichen Prüfung beträgt 90 Minuten (ohne Hilfsmittel). In dieser Zeit müssen rund 50 Multiple-Choice-Fragen beantwortet werden. Für die richtige Beantwortung gibt es insgesamt 80 Punkte. Die Fragen sind wie folgt verteilt:

Grundlagen Immobilienwirtschaft	rd. 10 %
Rechtliche Grundlagen	rd. 46 %
Kaufmännische Grundlagen	rd. 22 %
Technische Grundlagen	rd. 22 %

Gibt es auch für teilweise richtig beantwortete Fragen Punkte?

Teilpunkte scheint es nach Angaben diverser Prüfungsteilnehmer nicht zu geben. Unmittelbar nach der schriftlichen Prüfung erhält man eine detaillierte Übersicht, wie viele Punkte pro Themenblock erreicht wurden.

Wie viele Punkte müssen in jedem Themenblock erreicht werden?

Damit die schriftliche Prüfung bestanden wird, muss in jedem Themenblock mindestens die Hälfte der Punkte erreicht werden. Die Prüfung darf beliebig oft wiederholt werden.

Können bei den Fragen auch mehrere der angegebenen Antwortmöglichkeiten korrekt sein?

Nach Aussagen einiger Prüfungsteilnehmer kann anhand der Aufgaben und der Punkteverteilung erkannt werden, wie viele Antworten korrekt sind. Bei einigen Fragen kann auch das Ausschlussverfahren zur richtigen Beantwortung führen. Hinweis: Das soll keine Empfehlung, sondern nur eine übermittelte Bemerkung sein!

Kann man die Fragen am Computer beantworten?

Es kommt drauf an, bei welcher IHK die Prüfung zum zertifizierten Verwalter abgelegt werden soll. Es gibt die Variante mit dem Tablet (also die elektronische Beantwortung der Fragen) und die Variante in Papierform (rd. 34 Seiten).

Folgt direkt auf die schriftliche Prüfung die mündliche?

Nach bestandener schriftlicher Prüfung ist man zur mündlichen Prüfung zugelassen. Unmittelbar nach Bekanntgabe der Ergebnisse der schriftlichen Prüfung findet die mündliche Prüfung statt.

Wie läuft die mündliche Prüfung ab?

Die mündliche Prüfung dauert rund 15 Minuten und wird in der Regel von drei Prüfern abgenommen. Jeder Prüfer hat bestimmte Fragen vorbereitet, die er dem Prüfungsteilnehmer stellt (zum Beispiel: „Was ist eine privilegierte bauliche Veränderung?“). Nach Ende der mündlichen Prüfung erfährt man das Ergebnis.

Muss man nach einer nicht bestandenen mündlichen die gesamte Prüfung wiederholen?

Nach unserem Kenntnisstand muss nur die mündliche Prüfung wiederholt werden, wenn diese nicht bestanden wurde. Hier bitte aber unbedingt vorher noch einmal bei der jeweiligen IHK fragen.

Wird auf dem Zertifikat für die bestandene Prüfung die Punktzahl vermerkt oder nur „bestanden“ angegeben?

Auf dem Zertifikat der IHK wird bescheinigt, dass der Teilnehmer die Prüfung als zertifizierter Verwalter erfolgreich abgelegt hat.

Allen Teilnehmern an der Prüfung viel Erfolg!

Möchten Sie Ihre Erfahrungen mit uns teilen oder haben Sie weitere Fragen, freue ich mich auf Ihre E-Mail.

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

MASSIMO FÜLLBECK
M.Fuellbeck@e-b-z.de

MASSIMO FÜLLBECK ist Immobilien-Ökonom (VWA) und Fachtrainer für Immobilienverwaltung an der EBZ Akademie in Bochum.

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

Foto: © pixabay

Neu im Bücherregal – zum Training und als praktisches Nachschlagewerk

Elzer/Blankenstein – Zertifizierter Verwalter

Das Recht des Eigentümers auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zum 1. Dezember 2023 und die damit zusammenhängende Prüfung ist einer der Gründe, warum der renommierte Haufe Verlag die mit der Materie bestens vertrauten Juristen Dr. Oliver Elzer und Alexander C. Blankenstein beauftragt hat, ein Lehrbuch zu diesem Thema herauszugeben. Dieses liegt nun vor und könnte aufgrund seiner ausführlichen Behandlung des Stoffes zu einem neuen Standardwerk werden.

Seit 2018 haben sich aufgrund des zweiten Teils der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) die Anforderungen an Verwalter beträchtlich erhöht. Das spiegelt sich auch in Art und Umfang der IHK-Prüfung wider. Hinzu kommen Themen, die der Gesetzgeber bei den MaBV-Anforderungen und bei der Reform des WEG im Jahr 2020 in ihrer Tiefe offenbar noch nicht berücksichtigen konnte oder wollte. Als Stichwort sei hier die energetische Gebäudesanierung genannt, die sich wiederum auf die anderen Grundlagenbereiche auswirkt.

Drei Bände

Zunächst ist man vom Umfang des Werks überrascht – erhält man doch drei Bände mit stattlichen 1.600 Seiten. Der Blick ins Inhaltsverzeichnis und die Aufteilung der Bände gibt jedoch Entwarnung: So werden im ersten Band die immobilienwirtschaftlichen und die rechtlichen Grundlagen und in Band 2 die kaufmännischen und die technischen Grundlagen erläutert. Sie bilden eine solide Basis für die Fragen des Verwalteralltags.

Dabei macht schon ein kurzer Blick ins Stichwortregister deutlich, dass nicht nur allgemeine Erstinformationen zu finden sind, sondern auch spezielle Fragen zu den einzelnen Gebieten beantwortet werden. Damit wandelt sich das Lehrbuch zum hilfreichen Nachschlagewerk.

Fakten, Praxis und Fallstricke

Neben dem allgemeinen Überblick zu einem Thema, erläutert mithilfe von Grafiken, Ablaufschemata und Tabellen, gibt es Tipps für die praktische Umsetzung. Ebenso vorhanden sind wichtige Hinweise auf Fallstricke bei der Umsetzung und „Dinge, die man als Verwalter besser bleiben lassen sollte“: So wird exemplarisch beim Werkvertrag auf die Risiken der Schwarzarbeit hingewiesen und beim Grundstückskauf der sogenannte „Schwarzkauf mit dem Ziel der Steuervermeidung“ skizziert.

Für Profis und Einsteiger – langfristig nutzbar

Schritt für Schritt und auch für den Einsteiger verständlich werden die Ziele des Gesetzgebers und die Umsetzung in

der Praxis mit dem Eigentümer erläutert. Damit bietet das Kompendium nicht nur kurzfristigen Rat für die IHK-Prüfung zum zertifizierten Verwalter, sondern auch für eine mittelfristig bevorstehende Sachkunde-Prüfung, die die Ampel im Koalitionsvertrag verankert hat.

IHK-Prüfung – Fragen und Antworten

Kurzfristiges Ziel des Werks ist das Bestehen der IHK-Prüfung. Darauf ist vor allem Band 3 ausgelegt: Die über 500 Prüfungsfragen im Multiple-Choice-System und deren Antworten bieten ein exzellentes Training für die Prüfung. Hilfreich ist, dass nicht nur die Lösungen angegeben sind, sondern jeweils auch stichwortartig erläutert wird, warum und wie der Fall jeweils gelöst werden kann. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass jeweils mehrere Lösungen möglich sind.

Fazit

Auch wenn gelegentlich die juristische (Elzer und Blankenstein) und die technische (Walburga Egle und Josef Egle) Herkunft der Autoren nicht geleugnet werden kann, steht doch trotz der teilweise trockenen Materie die praktische Orientierung im Vordergrund. Wie bei allen Büchern dieser Art ist ein gewisses Einlesen erforderlich, und selbstverständlich wird sich jeder Leser die für ihn relevanten Schwerpunkte individuell anders „erlesen“. Was das „In-die Hand-Nehmen“ jedoch erleichtert, ist, dass komplizierte Sachverhalte verständlich und Stück für Stück erklärt werden. So ergibt sich ein Mehrwert nicht nur zur Prüfungsvorbereitung, sondern auch als Nachschlagewerk für die alltägliche WEG-Verwaltungspraxis, das auch für außergewöhnliche Situationen und Fragen hilfreiche Hinweise gibt. Da dürfte sich auch der relativ hohe Anschaffungspreis schneller als gedacht bezahlt machen.

DIRK LAMPRECHT
bvi-verwalter.de

Zertifizierter Verwalter

Hg. v. Oliver Elzer und Alexander C. Blankenstein
3 Bde. Freiburg, München, Stuttgart: Haufe Group, 2022

1.662 Seiten, Hardcover, ISBN 978-3-648-16690-1, 189,— Euro

Der BVI begrüßt herzlich im Verband …

Kay Ploch Immobilienverwaltung e. K.
Inhabergeführt und persönlich: Seit 2001 verwalten wir vorwiegend WEG und Zinshäuser in der Metropolregion Hamburg. In unserem 16-köpfigen Team sorgen Immobilienfachwirte/-kaufleute und Ingenieure für eine fachlich qualifizierte Rundumbetreuung.
kay-ploch.de

Schubert Immobilienverwaltungs GmbH
Persönlich, professionell – ein starkes Familienunternehmen. Verwaltung ist unsere Kernkompetenz und Leidenschaft! Im Großraum Ulm und Neu-Ulm sind wir Ihre Verwaltungsexperten für WEG-Verwaltung | SEV-Verwaltung | Mietverwaltung
www.schubertiv.de

Dirk Lamprecht neuer Geschäftsführer

Der BVI-Vorstand hat zum 1. Januar 2023 Dirk Lamprecht auch zum Geschäftsführer des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. bestellt. Seit dem 1. Juli 2023 hatte er das Amt kommissarisch ausgeübt. Vielen BVI-Mitgliedern ist Lamprecht bekannt als Geschäftsführer der BVI Service Gesellschaft mbH – eine Funktion, die er seit dem 1. August 2020 bekleidet und auch weiterhin ausüben wird.

Für den 55-jährigen Bankkaufmann und Diplom-Politologen ist klar: „Arbeitswelt und Immobilienmarkt sind einem stetigen Wandel unterworfen. Das ist für den BVI Herausforderung und Chance zugleich, aktiv mitzugestalten und Zukunftsperspektiven für die Branche zu entwickeln.“ Vorrangig bleibt in Lamprechts Augen, Politik und Öffentlichkeit über die Leistungen qualifizierter WEG- und Mietverwalter und deren Bedeutung nicht zuletzt für eine erfolgreiche Energiewende im Gebäudebereich aufzuklären.

Lamprecht betont: „Der zertifizierte Verwalter ist ein Gütesiegel in der Branche. Aus-, Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter sind deshalb das A und O einer erfolgreichen Immobilienverwaltung. Als Verband wollen wir auf diesem Gebiet unsere über 40 Jahre aufgebaute Fachkompetenz einsetzen, damit unsere Mitglieder ihre vielfältigen Aufgaben mit den immer weiter steigenden Anforderungen auch in schwierigen Zeiten jederzeit wahrnehmen können.“

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Konstanze Wellein neue Eventmanagerin

Seit dem 1. November 2022 verstärkt Konstanze Wellein als Eventmanagerin den Veranstaltungsbereich der BVI-Geschäftsstelle. Die studierte Betriebswirtin aus der Oberpfalz freut sich auf ihre neue Aufgabe: „Die Veranstaltungen des BVI sind weit mehr als ein Informationstreff. Sie sind der Ort, an dem unsere Mitglieder sich in ungezwungener Atmosphäre weit über die Branche hinaus intensiv austauschen und ihr Netzwerk beständig erweitern. Und sie sind der Ort, an dem echte Freundschaften entstehen. Die Lebensfreude, die als Wert den BVI so unverwechselbar macht, findet hier ihren schönsten Ausdruck. Umso mehr schätze ich, jetzt unmittelbar dazu beitragen zu können, dass das auf diese Art geknüpfte einzigartige Band zwischen Mitgliedern, Fachleuten und Förderpartnern nicht abreißt. Denn die Veranstaltungen des BVI müssen das bleiben, was sie sind: sein Markenzeichen.“

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Fotos: © Dirk Lamprecht

Passgenau, praxisnah und ohne Fachchinesisch – ein Verwaltertag voller Energie!

Frankfurter Verwaltertag am 24. November 2022

EnSikuMaV und EnSimiMaV, GEIG und GEG, Gaspreisbremse und Photovoltaik: Die letzte BVI-Präsenzveranstaltung des Jahres 2022 stand ganz im Zeichen der Energiethemen der vergangenen – und mit Sicherheit auch der künftigen – Monate. Dazu noch das Neueste aus der WEG-Rechtsprechung und das wichtige Thema Fachkräftemangel – kein Wunder, dass der Frankfurter Verwaltertag großen Zuspruch beim Publikum fand. Im Crowne Plaza Frankfurt Congress Hotel vermittelten Experten Wissen aus ihrem Fachgebiet so, wie es WEG- und Mietverwalter für ihren Berufsalltag brauchen: passgenau, praxisnah und ohne Fachchinesisch.

Aus der Praxis für die Praxis

Auch in der Begrüßung der Tagungsteilnehmer durch Stephan Grimm und Dagmar Jung-Namyslo, Landesvorstand des BVI-Landesverbandes Süd-West, und Mark Zimni, Mitglied im Vorstand des BVI, zeigte sich, warum es sich lohnt, Mitglied im BVI zu sein: Hier sprechen keine Funktionäre, die über den Dingen stehen, sondern echte Praktiker, die ebenso wie das „einfache“ Mitglied ihre Immobilienverwaltung managen müssen und ganz nah an den Themen dran sind – und deshalb für jedermann ansprechbar und offen, wenn es um die Lösung typischer Alltagsprobleme von Hausverwaltungen geht.

Rüdiger Fritsch stellte die Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen in den Mittelpunkt seiner Ausführungen.

Das Neueste aus der WEG-Rechtsprechung: Dr. Olaf Riecke in seinem Element.

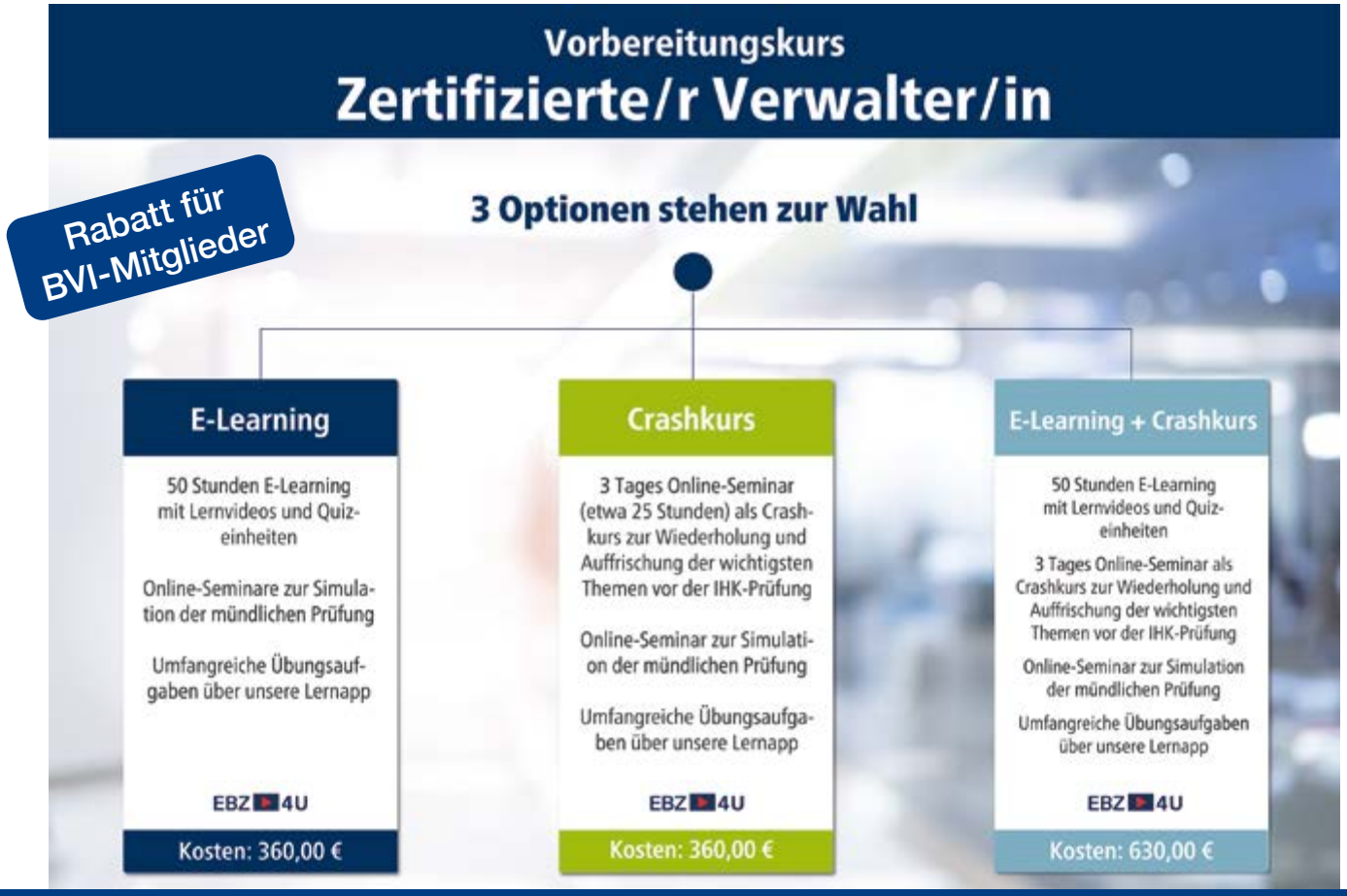
Mark Zimni, Vorstandsmitglied des BVI, bei der Begrüßung. Am Tisch sitzend: Dagmar Jung-Namyslo und Stephan Grimm, Landesvorstand des BVI Süd-West.

Dr. Christian Dümke informierte zu aktuellen Energiethemen.

Um die Lösung von Alltagsproblemen ging es auch in den Fachvorträgen. Nachdem Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Handlungsempfehlungen für die durch die Energiekrise verursachte Kostenexplosion beim Wirtschaftsplan formuliert hatte, bahnte Dr. Christian Dümke, re | Rechtsanwälte, Berlin, eine Schneise durch das Dickicht der vielen energiegesetzlichen Regelungen der vergangenen Zeit: Gas- und Wärmepreisbremse, EnSikuMaV und EnSimiMaV, GEIG und GEG. Als Verwalter in diesen Energiefragen den Überblick zu behalten, ist umso wichtiger, da durch die Regelungen reichlich Zusatzaufgaben entstehen, wie Dümke deutlich machte.

ANZEIGE

Ein Angebot unseres Kooperationspartners EBZ:



Weitere Informationen auf der Website des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) unter: bit.ly/3OGHHNn

Die Teilnehmer nutzten die Kaffeepausen, um sich an den Ständen der Aussteller mit den BVI-Fördermitgliedern über Branchentrends auszutauschen.

Marcus Metz bei seinem Vortrag über steuerrechtliche Aspekte von Photovoltaikanlagen im Wohneigentum.

Photovoltaik, Balkonkraftwerke und Co.

Mit diesen Energiefragen verbunden ist das Ziel, die Energieeffizienz zu erhöhen, und das soll auch über die Förderung der Photovoltaik und der sogenannten Balkonkraftwerke erreicht werden. Oft geht das jedoch nicht ohne Eingriffe in die Gebäudehülle. Wie man das richtige Fachunternehmen findet, das solche Anlagen montiert und instand hält, erläuterte Sandra Zöller, Architektin und Sachverständige für Schäden an Gebäuden. Ihre anschauliche Darstellung reicherte sie dabei mit allerlei Wissenswertem an, das weit über technische Fragen hinausging.

Marcus Metz, WEG Steuerberatung, Baden-Baden, wiederum beleuchtete steuerrechtliche Aspekte der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien und ging der Frage nach, was es juristisch zu beachten gilt, wenn die WEG zum Unternehmer wird. Als ebenso wertvoll erwiesen sich dann Rüdiger Fritschs Ausführungen über die Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen und wie und mit welchen Mehrheiten sie rechtssicher zustande kommt. Auch diese grundlegenden Hinweise für Eigentümerversammlungen fanden großen Widerhall bei den Teilnehmern.

Fachkräfte suchen – und finden!

Ein Thema, mit dem jeder Verwalter früher oder später in Berührung kommt, ist der Fachkräftemangel, der seit Langem die Branche beschäftigt. Nicolas Scheidtweiler von Employer Branding now und Teilnehmern von BVI-Veranstaltungen bestens bekannt als ausgewiesener Experte für Personalfindung und -bindung, stellte seine acht Tipps zum Personalmarketing und -recruiting vor. Detailliert legte er dar, wie man sein Unternehmen gekonnt von der Konkurrenz abhebt – zweifellos nicht unwichtig in heutiger Zeit und eine Angelegenheit, mit der man als Immobilienverwaltung am Markt punkten kann.

Einen gelungenen Abschluss fand der Verwaltertag dann in einem neuerlichen Vortrag Olaf Rieckes. Er gab einen facettenreichen Einblick in die neuesten Urteile der WEG-Rechtsprechung. Denn auch in solchen grundsätzlichen juristischen Fragen ist es für Verwalter wichtig, auf dem neuesten Stand zu sein. Schließlich gilt weiterhin: Nur wer als Verwalter jederzeit bestens informiert ist, wird seine Immobilienverwaltung erfolgreich managen – und die nächste Eigentümerversammlung meistern. Dabei wissen die Mitglieder die Fachkompetenz und den Mehrwert ihres Verbandes zu schätzen – nicht nur auf Präsenzveranstaltungen wie in Frankfurt am Main, sondern auch in den zahlreichen Webinaren, Rundschreiben und Verwalterinformationen, im wöchentlichen Newsletter – oder im zweimonatlichen BVI-Magazin, das Sie in Händen halten.

DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de

Fotos: © Dirk Lamprecht / Dr. Robert Borsch

Martina Schinke und Thorsten Woldenga führten als Moderatoren durch die zwei Tage in Münster.

Die Münsteraner Verwalterkonferenz feierte am 19. und 20. Januar 2023 ihren 20. Geburtstag

Munter in Münster

Kaum einer konnte 2003 ahnen, dass aus der damals ersten Münsteraner Verwalterkonferenz solch eine Erfolgsgeschichte für den BVI werden sollte. Dieses Jahr im Januar feierte sie ihren 20. Geburtstag – mit einer bunten Palette an Fachthemen, Top-Referenten und einer außergewöhnlichen Abendveranstaltung.

Es hat schon Tradition: Im Januar legt die zweitägige Münsteraner Verwalterkonferenz den Grundstein für das Veranstaltungsjahr des BVI. Über 450 Gäste aus ganz Deutschland wollten dieses Jahr auf der Tagung im Mövenpick Hotel Münster, die ista SE als Hauptsponsor begleitete, nicht nur ihr Wissen mehren und sich bei juristischen Fragen auf den aktuellen Stand bringen. Sie wollten auch dieses einzigartige Gemeinschaftsgefühl erleben, das es nur beim BVI gibt.

Ehrung für die Münstermacher

Dafür zeichnen vor allem zwei verantwortlich: Martina Schinke, IMMOBILIEN Schinke-Morsbach, Vorsitzende des BVI-Landesverbandes West, und Thorsten Woldenga, Engelhardt & Woldenga Immobilien, Vorsitzender des BVI-Landesverbandes Nord. Sie haben die Tagung 2003 aus der Taufe gehoben und bis heute maßgeblich zu deren Gelingen beigetragen. Ohne ihr Organisationstalent und ihren nimmermüden Einsatz wäre es nicht möglich, solch ein Mega-Event auf die Beine zu stellen, das sich nicht nur zum ersten Veranstaltungshöhepunkt für professionelle Immobilienverwalter, sondern längst darüber hinaus zum Magneten für die gesamte Immobilienwirtschaft entwickelt hat. Folgerichtig bekamen die beiden, die auch als Moderatoren durch die Veranstaltung führten, von BVI-Vizepräsident Dr. Klaus Nahlenz und Peter Waßmann, BVI-Vorstand Finanzen, gleich zu Beginn der diesjährigen Tagung jeweils ein T-Shirt mit dem Schriftzug „#Münstermacher“ überreicht. Eine tolle Geste zum 20. Geburtstag und die verdiente Würdigung für ihr jahrzehntelanges Engagement!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Cathrin Fuhrländer

Malte Monjé

Rüdiger Fritsch

Wolfgang Dötsch

Marcus Greupner

Carsten Küttner

Dr. Oliver Elzer

Durchblick im Paragrafendschungel

Was die Mitglieder des BVI von ihrem Verband erwarten, ist fundiertes Fachwissen, das ihnen hilft, ihren immer komplexer werdenden Alltag als Verwalter zu bewältigen. Und genau das bekommen sie auch bei der Münsteraner Verwalterkonferenz. Dabei im Blickpunkt: juristische Themen, die von angesehenen Fachleuten präzise beleuchtet und durchforstet werden. So begann Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, den Vortragsreigen mit Bemerkungen zur aktuellen WEG-Rechtsprechung. Seinen versierten Ausführungen folgten, nicht minder aufschlussreich, Tipps für das Vertragsverhältnis von Verwaltung und Eigentümergemeinschaft, die Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld dem Publikum an die Hand gab. Nach diesen beiden Vorträgen war es für viele Teilnehmer die rechte Zeit für eine Kaffeepause und den Besuch der Fachausstellung mit den über zwei Dutzend Ständen der Förderpartner des BVI. Dort konnte man sich über die neuesten Trends der Branche informieren und gleich prüfen, ob sich für das Portfolio der eigenen Verwaltung noch die eine oder andere Ergänzung findet.

Den Verwalteralltag meistern

Zurück ins Plenum: Das Pendant zur WEG-Rechtsprechung ist die Mietrechtsprechung. Hier war Malte Monjé von der Kanzlei WIR Wanderer und Partner, Berlin, in seinem Element. Zudem erörterte Cathrin Fuhrländer von der Kanzlei WIR Jennißen und Partner, Köln, rechtliche Aspekte, die bei den Kosten einer baulichen Veränderung zu beachten sind. Welche früheren Beschlüsse nachträglich noch eine Eintragung ins Grundbuch bedürfen, stellte wiederum Rüdiger Fritsch von der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner, Solingen, anhand von Fallbeispielen und im Dialog mit dem Publikum vor. Die rechtlichen Themen des ersten Tages beschloss dann Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht Köln. Er widmete sich ausführlich und mit einer Portion Humor dem neuen Paragrafen 16 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes und den Spielräumen, den er für die Kostentragung lässt. Zuvor hatte Thorsten Kinhöfer aus seiner Erfahrung als langjähriger FIFA-Schiedsrichter berichtet und mit Videobeispielen unterlegt, was es bedeutet, beruflichem Druck ausgesetzt zu sein und wie man diesem begegnet. Dabei werden viele Verwalter durchaus Parallelen zu ihrem Berufsalltag erkannt haben.

Energiethemen im Visier

Selbstredend gehört zu jeder BVI-Präsenzveranstaltung auch der Bericht aus Berlin, der traditionell über die Aktivitäten des Verbandes informiert. Im Gespann mit Tanja Peters vom Mitgliederservice der BVI-Geschäftsstelle machte BVI-Geschäftsführer Dirk Lamprecht die Teilnehmer dabei gleich auf den nächsten Veranstaltungshöhepunkt aufmerksam. Denn der BVI feiert dieses Jahr nicht nur 20 Jahre Münsteraner Verwalterkonferenz, sondern auch 40 Jahre seines Bestehens. Zum Deutschen Immobilienverwalter Kongress am 4. und 5. Mai 2023 wird dieses Jubiläum deshalb standesgemäß begangen – ein Termin, den sich jedes Mitglied schon einmal vormerken sollte. Überdies stehen für den BVI die Facharbeit und die Beschäftigung mit energiepolitischen Themen ganz oben auf der Agenda. Ob sichere und bezahlbare Wärmeversorgung, Steigerung der Energieeffizienz und damit zusammenhängend Modernisierung oder Sanierung des Gebäudebestands – immer ist der Verwalter mit seinem Know-how gefragt. Hier werde sich der BVI weiter stark engagieren und

Dr. Olaf Riecke

Highlight zum Abend: „MonSwing“ zeigte unter anderem mit dem Charleston und dem Lindy Hop Tänze der 1920er und der 1930er Jahre.

die Vorhaben der Regierung wie gewohnt kritisch, aber konstruktiv begleiten, versicherte Lamprecht.

Aber bitte mit Sahne – Abendveranstaltung im Stil der Goldenen Zwanziger

Wer schon einmal eine Münsteraner Verwalterkonferenz besucht hat, der weiß, dass sich der BVI für die Abendveranstaltung zum Ende des ersten Tages stets etwas Besonderes einfallen lässt. Und was könnte passender sein, als den 20. Geburtstag im Jahr 2023 mit einer Party unter dem Motto der zwanziger Jahre zu feiern – selbstredend der Goldenen Zwanziger! Entsprechend festlich war der Saal geschmückt. Und die Gäste selbst? Sie hatten sich passend kostümiert und traten zum Beispiel im Charleston-Kleid mit Federboa und Perlenkette oder in Smoking und weißem Hemd mit Fliege auf – wie vor hundert Jahren. Dazu gab es eine kalorienreiche Geburtstagssahnetorte und stilsichere musikalische Untermalung durch die „Holy Moly Band“. Zweifellos ein Highlight war auch die Vorführung des Tanzpaares „MonSwing“, das eine flotte Sohle aufs Parkett legte und dabei unter anderem den Charleston und damit den Tanz der 1920er Jahre vorführte. Aber selbstverständlich gab es auch aktuelle Hits und musikalische Klassiker – von Schlagern der 1970er bis zum Eurodance der 1990er. So ermutigt, fanden nicht wenige den Weg auf die Tanzfläche. Ein unvergesslicher Abend – pompös und glamourös und zugleich wild und ausgelassen.

Ein Blick in die Zukunft der WEG-Verwaltung

Der zweite Veranstaltungstag war als Thementag ganz der Zukunft der Wohnungseigentümergemeinschaft gewidmet. Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, gab ei-

Die „Holy Moly Band“ sorgte für die passende musikalische Untermalung der Abendveranstaltung.

“It’s My Life”: Jon Bon Oki alias Reinhold Okon rockte die Bühne.

nen kenntnisreichen Einblick in die Aufgaben der Verwalter bei Verkehrssicherungspflichten, Marcus Greupner von der Kanzlei Heberling und Kollegen, Bremen, ging umfassend auf Erhaltungsmaßnahmen nach der WEG-Reform ein und Carsten Küttner von der Kanzlei WIR Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg, legte dar, was es zu beachten gilt, wenn Eigentümer das Recht auf Information einfordern. Praxisnah und obendrein zukunftsweisend war die von Martina Schinke moderierte Talkrunde. Cornelia Hopf-Lonzen, Cornelia Hopf Immobilien, Erfurt, schilderte, wie sich soziale Medien auf leichte Art zur Personalgewinnung nutzen lassen, Christian Manteuffel, City-Immobilien, Wuppertal, führte eine selbst entwickelte App zur Dokumentation der Begehung von Objekten vor und Steffen Namyslo, Namyslo Hausverwaltungen, Friedrichsdorf, zeigte unter anderem, wie künstliche Intelligenz Kundenanfragen beantwortet und so die Arbeit der Verwalter erleichtert. Das Tolle: Das ist keine Zukunftsmusik, sondern schon heute möglich! In Interaktion mit dem neugierigen Publikum, das begeistert viele Nachfragen stellte, machten die inspirierenden Ideen der drei Mut, sich auch künftig als Verwalter zu engagieren.

Sag beim Abschied leise Servus

Am Ende der zwei Tage hatten die Teilnehmer wieder genau den Mehrwert erhalten, für den der BVI bekannt ist. Dazu gehört nicht nur der immens hohe Informationsgewinn, sondern auch der Fachaustausch in ungezwungener Atmosphäre, der die BVI-Veranstaltungen so unverwechselbar macht. So strahlten bei ihrer Verabschiedung des Publikums die beiden Moderatoren ob des erfolgreichen und sehr gelungenen Jubiläums. Dabei gab es jedoch einen Wermutstropfen: Fast nebenbei verkündete Thorsten Woldenga, dass er nach 20 erfolgreichen Jahren nunmehr das Zepter aus der Hand lege und als Organisator im kommenden Jahr nicht mehr dabei sei. Umso mehr dankt ihm der BVI für sein großartiges Engagement (siehe unten). Dessen ungeachtet können die BVI-Mitglieder gewiss sein, dass es auch nächstes Jahr eine Münsteraner Verwalterkonferenz geben wird. Das dabei unausgesprochene Motto? Der BVI ist weiter munter in Münster!

DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de

BVI-Präsident Thomas Meier zu Thorsten Woldengas Abschied

Lieber Thorsten,

was für eine Erfolgsgeschichte haben wir 2023 in Münster geschrieben! 20 Jahre Verwalterkonferenz – dafür ein herzliches Dankeschön.

Erfolg stellt sich immer dann ein, wenn tolle Ideen, Visionen und Inspiration auf Menschen treffen, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen, Entscheidungen zu treffen und voranzugehen. Solche Persönlichkeiten und außergewöhnliche Menschen brauchen wir in unserer Gesellschaft und auch in unserem Verband.

Manchmal ist es aber auch gut, auf dem Gipfel des Berges zu stehen und zu sagen: „Toll, was ich da erreicht habe." Und dann ist es vielleicht auch gut, einfach Lebewohl zu sagen. Für uns alle überraschend hast Du zum Abschluss der Verwalterkonferenz am 20. Januar 2023 Deinen Abschied aus Münster verkündet.

Als Präsident des BVI und Dein langjähriger Weggefährte weiß ich, wie viel Energie, Leidenschaft und Herzenswärme Du in den letzten 20 Jahren in diese Veranstaltung gesteckt hast. Vielen Dank, lieber Thorsten, für alles, was Du (gemeinsam mit Martina) in den letzten 20 Jahren erschaffen hast. Gleichzeitig verdient Deine Entscheidung unseren allerhöchsten Respekt und unsere herzliche Anerkennung.

Danke, Thorsten!

THOMAS MEIER
Präsident des BVI
Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

Tolle Kostüme im Stil der 1920er: Impressionen der Abendveranstaltung

Fotos: © Dirk Lamprech

Münster ist besonders!

Meistens liegt eine besondere Historie zugrunde, wenn Tagungen an ungewöhnlichen Orten stattfinden. Münster liegt dezentral, weit im Westen, ist geschichtsträchtig und hat eine schöne Altstadt. Hier vermutet man keine außergewöhnliche immobilienwirtschaftliche Konferenz – und doch ist Münster aus der Tagungslandschaft des BVI nicht mehr wegzudenken.

2003 fand in Münster, damals Firmensitz der ista SE, des Hauptpartners der Veranstaltung, zum ersten Mal diese einzigartige Verwalterkonferenz statt. Seitdem treffen sich hier jedes Jahr über 400 Verwalter, um sich zum Jahresauftakt das zu holen, was es braucht, um ein gutes Verwaltungsjahr zu starten: juristisches Fachwissen, Austausch, Feiern mit Kollegen und Wirtschaftspartnern – um am Ende der Tagung wieder mit der Gewissheit nach Hause zu fahren, einen spannenden und innovativen Beruf auszuüben.

Zwei Tage geben Raum für Information und Begegnung. Im Saal schulen die besten Fachjuristen der Republik Verwalter. Davor halten unsere Wertschöpfungspartner praktische Produktinformationen fürs Tagesgeschäft bereit. Der Abend steht dann ganz im Zeichen der Lebensfreude – das Miteinander, das wir im BVI so lieben. Kulinarische Genüsse verwöhnen den Gaumen, Musikliebhaber erobern die Tanzfläche oder lauschen einfach nur der Live-Band. Die Bar gleich vor dem Saal bietet den ruhigen Ort, um bei einem Getränk zumindest im Gespräch die Welt zu einer besseren zu verändern.

Wer Geschichte schreibt, kann erzählen

Jede Münsteraner Verwalterkonferenz hat eine besondere Geschichte. Wir flogen aus organisatorischen Gründen Referenten – die heute noch davon erzählen – mit einer Cessna ein. Wir benötigten Taxis ab Köln, weil der Zugverkehr zusammengebrochen war. 2007 hoben um uns herum die Dächer ab, weil der Orkan Kyrill übers Land zog. Pandemiebedingt schrieben wir mit der Online-Version 2021 sogar einen Rekord mit rund 1.000 zugeschalteten Teilnehmern.

Ein Making-of von Münster wäre wohl in unserer Verwaltungswelt ein sehenswerter Streifen. Tatsächlich aber haben alle 20 Veranstaltungen eines gemeinsam: die vielen großen und kleinen, sichtbaren und unsichtbaren Glücksmomente derer, die Münster ausmachen – Verwalter, Partner, Referenten, die BVI-Geschäftsstelle und die Mitarbeiter des Mövenpick Hotels. Danke dafür!

Es war uns in den vergangenen 20 Jahren jedes Mal eine ganz besondere Freude!

MARTINA SCHINKE
BVI-Landesvorsitzende
West

THORSTEN WOLDENGA
BVI-Landesvorsitzender
Nord

Foto: © BVI e. V.

Sitzung der Arbeitsgemeinschaft Unternehmerischer Verwalter

Die ARGE wird jünger

Den gegenseitigen Austausch über die Grenzen des eigenen Unternehmens hinaus fördern, gemeinsam Konzepte für die Immobilienverwaltung der Zukunft entwickeln und einander unterstützen – das hat sich die Arbeitsgemeinschaft Unternehmerischer Verwalter, kurz ARGE, zum Ziel gesetzt. Dieses Jahr kamen neue Köpfe mit frischen Ideen hinzu.

Mindestens zweimal im Jahr findet sich die aus über einem Dutzend Teilnehmern bestehende Gruppe zusammen, um sich intensiv mit den Zukunftsfragen der Immobilienverwaltung zu beschäftigen. Von Digitalisierung bis Prozessoptimierung – im Laufe der vergangenen Jahre hat sich die ARGE mit neuen Produkten und Dienstleistungen befasst und so manche Initiative angestoßen, die nicht nur den BVI und seine Mitglieder, sondern die gesamte Branche vorangebracht hat.

Neue Mitglieder, neue Ideen

Auf der jüngsten Sitzung am 7. Dezember 2022 in Berlin konnte die Vorsitzende der ARGE, Sandra Lenzenhuber, Ferdinand Lenzenhuber GmbH, Neu-Ulm, in ihrem Kreis der Denker und Macher gleich drei neue Gäste begrüßen, die sich fortan als Mitglieder einbringen werden. Damit wird auch in der ARGE der Generationswechsel eingeläutet. Alle sind Praktiker und mit Leib und Seele Immobilienverwalter. Für Sandra Lenzenhuber ist klar: „Eine Immobilienmanagerin aus dem Norden, ein Immobilienmanager aus dem Nordosten und ein Immobilienmanager aus dem Südwesten sind nicht nur mit Blick auf die Regionen die perfekte Ergänzung für unser Team. Wir haben die richtige Mischung, um die wichtigen Fachthemen, die unseren Mitgliedern auf den Nägeln brennen, beherzt anzupacken und kontinuierlich zu begleiten. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit und den intensiven Austausch."

Und die nächsten Sitzungstermine und Aufgaben sind auch schon vereinbart: Im Juni in Kassel und im Dezember in Berlin wird es um die Personalgewinnung in Zeiten des Fachkräftemangels und neue Arbeitszeitmodelle gehen. Zudem auf der Tagesordnung: die energetische Sanierung in der Eigentümergemeinschaft mit dem Schwerpunkt Fördermöglichkeiten und Finanzierungskonzepte. Die ARGE hat also wieder topaktuelle Themen auf ihrer Agenda. Auf die Ergebnisse dieser langfristigen konzeptionellen Arbeit dürfen wir gespannt sein. Eines ist dabei schon jetzt klar: Sie als Mitglied des BVI werden davon profitieren.

DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de

BVI-TERMINE

Hier geht es zur Anmeldung!

Dresdner Verwaltertage
Donnerstag, 9. März 2023,
und Freitag, 10. März 2023

40 Jahre BVI –
Deutscher Immobilienverwalter Kongress
in Berlin
Donnerstag, 4. Mai 2023,
und Freitag, 5. Mai 2023

Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag
in Potsdam
Montag, 4. September 2023

Essener Verwaltertage
Donnerstag, 21. September 2023,
und Freitag, 22. September 2023

Frankfurter Verwaltertag
Freitag, 24. November 2023

Münsteraner Verwalterkonferenz
Donnerstag, 18. Januar 2024,
und Freitag, 19. Januar 2024

Weitere Informationen zu unserem Veranstaltungsangebot finden Sie unter bvi-verwalter.de/veranstaltungen

! *Auf **bvi-verwalter.de** – finden Sie in der **Mediathek** **unter dem Reiter „Aktuelles“** Videos aus der Reihe „Nachgehakt!“ zu aktuellen Themen der Hausverwaltung.*

Jetzt anmelden!

Dresdner Verwaltertage

am 9. und 10. März 2023

Ramada by Wyndham Dresden | Wilhelm-Franke-Straße 90 | 01219 Dresden

Mit den Dresdner Verwaltertagen knüpfen wir wieder an alte Traditionen an. Wir bieten Ihnen zwei Tage kompakt gefüllt mit den für Sie wichtigen Themen für die WEG-Verwaltung. Unser diesjähriger Schwerpunkt: Energie und Klima.

Geplante Themen u. a.: Klima, Energie und bauliche Vorsorge • Beschlussfassung über bauliche Veränderungen • Kostenexplosion beim Wirtschaftsplan • Energiekrise und Preisdeckel • Gebäudeleittechnik und Smart Home • EnSikuMaV und EnSimiMaV • CO_2-Kostenaufteilungsgesetz • Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Seien Sie dabei – wir freuen uns auf zwei tolle Tage mit Ihnen in Dresden.
Und am Abend geht es in die Gläserne Manufaktur!

Tickets: BVI-Mitglied 260,61 € (netto 219,– €) | kein BVI-Mitglied 296,31 € (netto 249,– €)
Azubi (BVI-Mitglied) 0,00 € | Azubi (kein BVI-Mitglied) 142,80 € (netto 120,– €)
Tickets Abendveranstaltung: BVI-Mitglied 117,81 € (netto 99,– €) | kein BVI-Mitglied 148,75 € (netto 125,– €)

Programm und Anmeldung unter: bit.ly/3kcX8CN

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI
Die Immobilienverwalter Deutschlands

IMPRESSUM

Hinweis:
Das BVI-Magazin ist die Verbandspublikation des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Mitglieder im BVI erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Das BVI-Magazin erscheint jeden zweiten Monat und berichtet über branchenrelevante Themen, Programm und Veranstaltungen des BVI ebenso wie über Angebote und Innovationen, Projekte und Lösungen der Partner und der Mitglieder. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, jedoch nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder. Dies kann auch rechtliche Fragen betreffen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernimmt der Herausgeber keine Haftung.

Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert oder zurückgeschickt. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Herausgeber alle Rechte des Verfassers, insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Die Redaktion behält sich vor, eingesandte Manuskripte sinnwahrend zu kürzen und den Regeln des üblichen und von der Mehrheit der Sprachgemeinschaft akzeptierten Sprachgebrauchs anzupassen. Das betrifft auch die Verwendung des generischen Maskulinums.

Fotos:
Siehe Einzelbildnachweise

Herausgeber:

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. +49 (0) 30 30 87 29 – 17
service@bvi-verwalter.de

Redaktion:
Dr. Robert Borsch
Tel. +49 (0) 30 28 04 60 – 07
robert.borsch@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:
Dirk Lamprecht
Geschäftsführer des BVI e. V.
und der BVI Service GmbH

Technische Betreuung und Anzeigenabwicklung:

BVI Service Gesellschaft mbH
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. +49 (0) 30 30 87 29 – 18
info@bvi-service.de

Anzeigenschaltung:
Dirk Lamprecht
Tel. +49 (0) 30 30 87 29 – 18
dirk.lamprecht@bvi-verwalter.de

Druck:
Druck- und Verlagshaus
Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0) 69 420 90 30
team@zarbock.de

Titelbild: © Dirk Lamprecht

40 JAHRE BVI

Deutscher Immobilienverwalter Kongress

Schon jetzt vormerken:

Donnerstag, 4. Mai 2023, und Freitag, 5. Mai 2023

Veranstaltungsort: Maritim proArte Hotel Berlin
Friedrichstraße 151/Dorotheenstraße 65 | 10117 Berlin
Abrufkontingent unter dem Stichwort „BVI“

Seien Sie dabei bei der Jubiläumsveranstaltung des BVI!

Mehr demnächst unter bvi-verwalter.de/veranstaltungen/
und in unserem Newsletter.

BVI DEUTSCHER IMMOBILIEN VERWALTER KONGRESS

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI
Die Immobilienverwalter Deutschlands