

BVI • Magazin

Die Zeitschrift des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

www.bvi-magazin.de



Schwerpunktthema

ALLES ANDERS MIT CORONA

Immobilienverwaltung in Pandemie-Zeiten



Politik & Aktuelles

GO-DIGITAL

Förderchancen für Immobilienverwalter



WEG- & Mietrecht

WEG-REFORM

Die wichtigsten Veränderungen



Dienstleistungen

DIGITALISIERUNG RICHTIG UMSETZEN

Nachhaltige Strategie und sukzessive
Umsetzung gefragt



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

BVI

Die Immobilienverwalter Deutschlands

So viel mehr Wert.

Kreation, Design
und Anzeigenschaltung

DEPT

deptagency.com



DAS NEUE BVI-MAGAZIN

IHRE VERBANDSZEITSCHRIFT

Interessiert an einer Anzeigenschaltung?

Für weitere Informationen melden Sie sich bei:
anzeigen@bvi-magazin.de



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

BVI

Die Immobilienverwalter Deutschlands

Immobilienverwaltung zu Corona-Zeiten

Gemeinsam durch die Krise

Liebe BVI-Mitglieder,

eine außergewöhnliche Zeit liegt hinter uns. Und es wird vermutlich noch lange dauern, bis wir wieder von einem Normalzustand sprechen können. Die vergangenen Monate haben jedoch gezeigt, dass wir uns auch glücklich schätzen können: Die Immobilienbranche ist weitgehend stabil. Zwar sind auch wir mit herausfordernden Situationen konfrontiert, aber gemeinsam haben sich bislang viele Probleme lösen lassen.

So soll der Zensus 2021 verschoben werden – dies war eines der Kernanliegen unseres geforderten 4-Punkte-Moratoriums für Verwalter. Das Corona-Notstandsgesetz, wenn es auch nicht alle krisenbedingten Alltagsherausforderungen berücksichtigt, schaffte in einigen kritischen Punkten der WEG-Verwaltung Erleichterung, in anderen, wie etwa dem Mietrecht, große Unsicherheiten. Viele unserer beratenden Mitglieder haben daher detaillierte Handlungsempfehlungen zum Gesetz erstellt und uns damit einen rechtssicheren Aktionsspielraum geschaffen. Ein herzliches Dankeschön dafür!

Die Welt stand jedoch trotz Corona nicht still. Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist weiterhin auf gutem Weg und wir rechnen mit ihrem Beschluss spätestens im Herbst dieses Jahres. Umso wichtiger ist darum unsere Forderung nach einem Sach- und Fachkundenachweis, der wir in einem Brief an die zuständigen Ministerien, gemeinsam mit dem IVD nochmal Nachdruck verliehen haben.



Gerade in dieser Zeit ist dieser Schulterschluss der Branche ein schöner Ausdruck des Zusammenhalts und der Hilfsbereitschaft, die wir nicht nur im Austausch der Immobilienverbände, sondern vor allem innerhalb des BVI täglich erleben. Er zeigt, dass wir gemeinsam on top aller aufkommenden Schwierigkeiten sein können und es dadurch gut aus dieser Krise schaffen werden.

Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverbands
der Immobilienverwalter e.V.

4

6 - 8 SCHWERPUNKTTHEMA

Alles anders mit Corona

Immobilienverwaltung in Pandemie-Zeiten

BVI e.V.

12 - 19 POLITIK & AKTUELLES

Kolumne des Vorstands

Digitalisierung in Corona-Zeiten

*Mark Zimni***Große Herausforderungen im Jahr 2020**

BVI forderte 4-Punkte-Moratorium für WEG-Verwalter

*BVI e.V.***BVI unterstützt den Antrag auf Normenkontrolle**

Berliner Mietendeckel vor Bundesverfassungsgericht

*BVI e.V.***Neuerliche BVI-Forderung nach Sach- und Fachkundenachweis**

WEG-Reform im Bundestag

*BVI e.V.***go-digital**

Förderungschancen für die Immobilienbranche

Verena Leonhardt

20 - 35 WEG- & MIETRECHT

Gesetz zu Covid-19-Folgen Teil 1:

Corona-Mietrechtsschutz für Wohnraummieter

Malte Monjé

Inhalt

Gesetz zu Covid-19-Folgen Teil 2:

Corona-Mietrecht für Gewerberaummieter

*Frank Weißenborn***WEG-Reform kommt schneller als gedacht!**

Die wichtigsten Veränderungen Teil 1:

*Massimo Füllbeck***Die Eigentümerversammlung nach dem neuen WEG**

Einberufung durch einen ermächtigten Wohnungseigentümer

*Dr. Oliver Elzer***Versammlung „zur Unzeit“**

Zum Beispiel am Vorabend eines hohen religiösen Feiertages

*Dr. Olaf Riecke***Die Mietbürgschaft in Kürze**

Das gilt es zu beachten

*Katharina Gündel***Befugnisse des Verwalters im Anfechtungsprozess**

Wie weit reicht die Vertretungsmacht aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG?

Rüdiger Fritsch

36 - 39 MANAGEMENT & FÜHRUNG

Verwalterpraxis A-Z

Z wie Zwangsversteigerung:

Anmelden von Hausgeldansprüchen

*Massimo Füllbeck***So finden Sie die passenden Mitarbeiter**

Fünf Tipps fürs Recruiting

Tobias Grohmann

40 - 45 DIENSTLEISTUNGEN

Datenschutz und Digitalisierung

Geht das?

Reinhold Okon

Digitalisierung richtig umsetzen

Nachhaltige Strategie und sukzessive
Umsetzung gefragt

Peter Schindlmeier

Mehr Flexibilität durch Home-Office

Egal in welchen Zeiten

Dr. Sebastian Schmitt

46 - 47 ENERGIE & UMWELT

Höhere Förderung und Beratung nutzen

Eigentumswohnungen: 30 Prozent
weniger Energieverbrauch möglich

co2online.de

48 - 55 BVI FÜR SIE

Neue Mitglieder im BVI e.V.

BVI e.V.

„Mit Frühstück, bitte!“

BVI-Preisausschreiben zur
absurdesten Corona-Geschichte

BVI e.V.

Verwalten mit Sachverstand

Ein Kommentar

Jörg Wanke

Verschmelzung von vier Unternehmen

DEW Immobilienverwaltung GmbH

dew-immo.de

Auf der Suche nach guter Lektüre?

Hier sind unsere Buchtipps

Katja König

Kunst-Tipp des Vorstands

Art Supreme von Josip Vukoja

Dr. Klaus Nahlenz

Die BVI-Rahmenverträge

Hanseatisches Energiekontor

BVI e.V.

56 - 57 BVI-VERANSTALTUNGEN

Mit dem BVI-Onlinetalk durch die Krise

Neue Formate für Austausch und
Wissensvermittlung

BVI e.V.

Einladung zum

Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag in Potsdam

BVI e.V.

BVI-Termine

BVI e.V.

58 PARTNER

59 IMPRESSUM



Alles anders mit Corona

Immobilienverwaltung in Pandemie-Zeiten

+ Ob Mietsausfall, nicht durchführbare Eigentümerversammlungen oder einfach „nur“ Home-Office als neue Situation: Die Herausforderungen der Pandemie waren und sind in allen Alltagsbereichen von Immobilienverwaltern spürbar.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 (kurz: Covid-19-Gesetz) brachte zwar einige Erleichterungen, aber warf zugleich auch viele Fragen auf. Besonders große Verunsicherung herrschte im Bereich der Mietverwaltung rund um den Kündigungsschutz von Mietern bei pandemiebedingten Mietzahlungsrückständen.

Gleich vorweg: Mieter haben weder Anspruch auf Stundungen noch auf Zahlungserleichterungen. Liegt die Ursache der Mietrückstände in den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie, können Mieter jedoch nicht gekündigt werden. Dies bleibt bis zum 01.07.2022 ausgeschlossen, bis zum 30.06.2022 müssen die Mietrückstände aus dem Zeitraum zwischen 01.04.2020 und 30.06.2020 spätestens beglichen werden (Details dazu auf den Seiten 20-23). Kündigungen aus anderen Gründen bleiben weiterhin möglich. Verwalter sind zudem ohne konkreten Beschluss nicht dazu berechtigt, Stundungen auszusprechen. Bei Mietverhältnissen liegt die Entscheidung beim Vermieter.

Die Zahlung des Hausgelds in der WEG

Für Leistungen der Daseinsvorsorge, wie Pflichtversicherungen und Verträge über die Lieferung von Strom und Gas oder Telekommunikationsdienste, räumt das Gesetz den Verbrauchern vorübergehende Leistungsverweigerungsrechte ein. Hausgeldzahlungen und Mietzahlungen gehören hier nicht dazu. Gleichwohl wenden Wohnungseigentümer gegenüber ihren Zahlungsverpflichtungen verstärkt ein, aufgrund des Covid-19-Gesetzes oder wegen pandemiebedingter Liquiditätsengpässe derzeit zur Zahlung nicht verpflichtet zu sein.

Das Zahlungsmoratorium für Verbraucher ist auf die der Wohnungseigentümergeinschaft geschuldeten Beitragsforderungen nicht anwendbar, da zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft, die selbst Verbraucherin ist, und dem einzelnen Wohnungseigentümer kein Verbrauchervertrag im Sinne der Vorschrift besteht. Immobilienverwaltern ist also angeraten, das Hausgeldinkasso wie bisher durchzuführen.

Die Eigentümerversammlungen

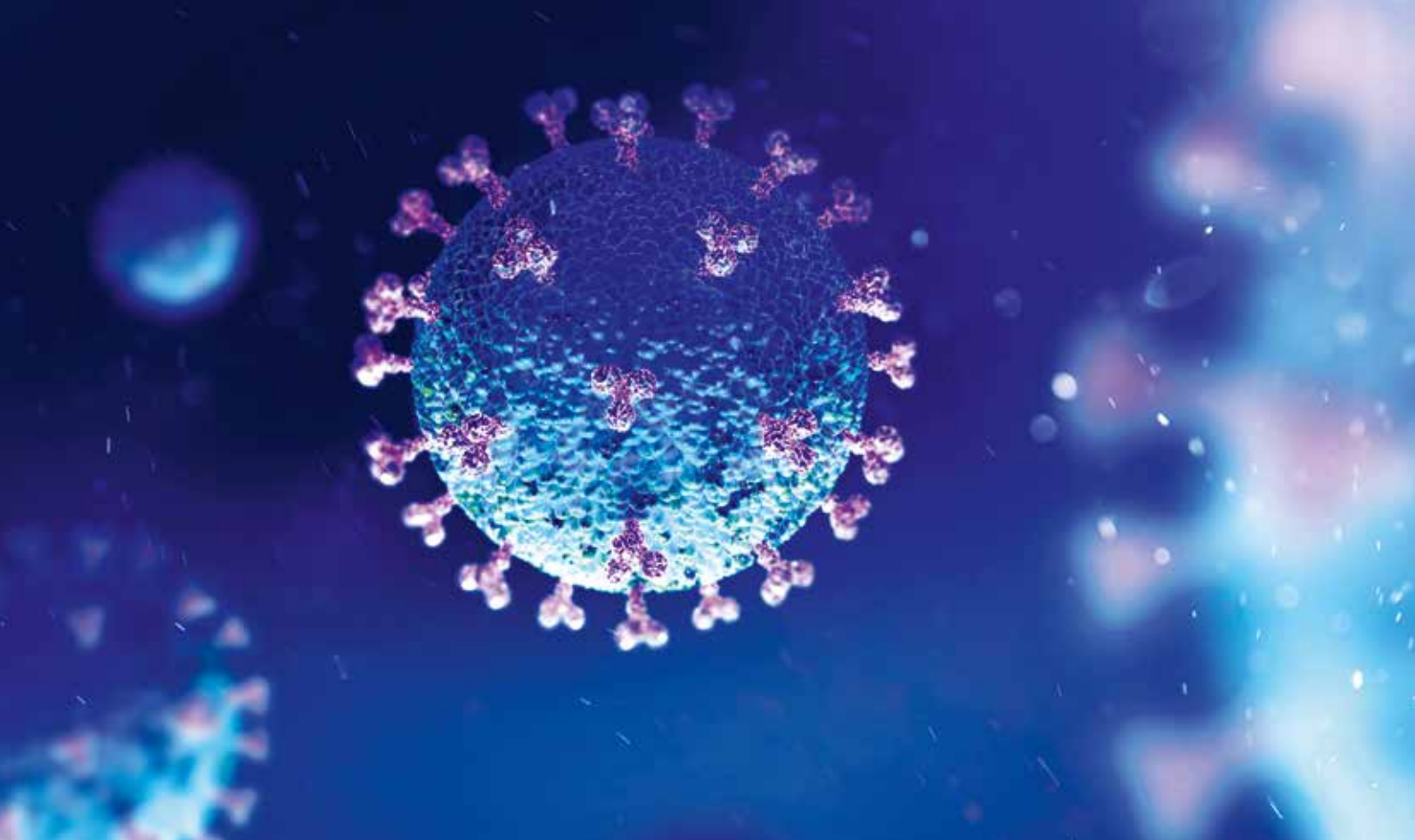
Große Probleme bereitet und bereitet Immobilienverwaltern die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Selbst mit Aufhebung der Kontaktbeschränkungen ist in vielen Fällen der nötige Abstand aufgrund räumlicher Gegebenheiten nicht einhaltbar. Sollte zudem eine zweite Infektionswelle kommen, kann die Anwesenheit mehrerer Personen rasch wieder untersagt werden. Das Covid-19-Gesetz brachte hier

mit seinen Absätzen zur Verwalterbestellung und zum Wirtschaftsplan zwar Erleichterungen, aber konnte damit auch nicht alle drängenden Tagesordnungspunkte von Eigentümerversammlungen lösen.

Alternativen zur Präsenzveranstaltung

Für die Lösung der dringendsten Anliegen wurden Alternativen zu einer klassischen Präsenzversammlung versucht. Nicht alle davon sind jedoch zulässig:

- **Ein-Mann-Versammlung:** Sie ist zulässig, da es zu einer gültigen Beschlussfassung keiner Zusammenkunft mehrerer Personen bedarf, denn sämtliche Wohnungseigentümer können den Verwalter mit der Ausübung des Stimmrechts **bevollmächtigen**. Voraussetzung ist, dass eine entsprechende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung dies nicht verbietet. Führt der Verwalter eine solche Versammlung durch, wären die gefassten Beschlüsse nicht nichtig, sondern allenfalls anfechtbar (z.B. weil sich ein kritischer Wohnungseigentümer daran gehindert sah, persönlich an der Versammlung teilzunehmen, keine wirksamen Vollmachten vorlagen etc.).
- **Umlaufbeschluss:** Schriftliche Beschlüsse können aktuell das Mittel der Wahl sein. Das Problem besteht darin, dass alle Wohnungseigentümer sowohl dem Prozedere als auch in der Sache zustimmen müssen. Es ist streitig, welche Rechtsfolgen eintreten, wenn der Verwalter trotz Fehlens der erforderlichen Zustimmungserklärungen aller Wohnungseigentümer einen positiven Beschluss verkündet. Auf diese Weise könnte ein Verwalter auch vorübergehend **umfassend ermächtigt werden**. Der Verwalter darf nicht vergessen, das Beschlussergebnis festzustellen und sämtlichen Wohnungseigentümern bekannt zu geben. Wird ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auch dann als zustande gekommen bekannt gegeben, wenn nicht sämtliche Wohnungseigentümer zugestimmt haben, erwächst er nach Auffassung der BVI-Experten nach Ablauf der einmonatigen Beschlussanfechtungsfrist in Bestandskraft. Selbst wenn er angefochten werden sollte, bleibt er Ermächtigungsgrundlage für das Handeln des Verwalters, solange er nicht durch rechtskräftige Entscheidung für ungültig erklärt worden ist.
- **Virtuelle bzw. Online-Versammlung:** Die rein virtuelle Eigentümerversammlung oder Online-Versammlung ist **unzulässig**, sofern insoweit keine Vereinbarung existiert. Es würde sich um eine Nicht-Versammlung handeln, mit der Folge, dass keine existenten Beschlüsse gefasst werden könnten. Auch die Durchführung einer reinen Eigen-



tümerversammlung mittels **Telefonkonferenz** soll nicht möglich sein, da es ebenfalls an einer Versammlung fehlen würde. Die in einer solchen Telefonkonferenz gefassten Beschlüsse wären ebenfalls **Nichtbeschlüsse** ohne jegliche Rechtswirkung.

- **Präsenzversammlung mit Vertreterlösung und Kontakthaltung per Telefon, SMS oder Videoübertragung:** Als Vorstufe zu einer rein virtuellen Eigentümerversammlung kann eine **Kombination aus Präsenzveranstaltung und Kontakthaltung mit den Wohnungseigentümern** gesehen werden. Bei dieser Konstellation lädt der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung ein und ist in dieser Versammlung auch anwesend. Dem Verwalter wurden zuvor Vollmachten erteilt. Die vertretenen Wohnungseigentümer halten mit dem Verwalter telefonisch, per SMS, E-Mail etc. Kontakt und können ihn anweisen.

Instandhaltung und Instandsetzung

Aufgrund der derzeit also häufig fehlenden Möglichkeit der Abhaltung von Eigentümerversammlungen stellt sich für Verwalter die Frage, ob er (dringende) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch ohne Beschluss veranlassen kann. **Das Covid-19-Gesetz sieht hierzu keine Sonderregelung vor.** Dabei hat der Gesetzgeber übersehen, dass nach absolut herrschender Rechtsmeinung der Verwalter zwar befugt ist, in dringenden Fällen Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren oder Schäden für das Gemeinschaftseigentum zu treffen. Dies

erlaubt aber nur die Vornahme von Sicherungs- und Schutz- bzw. provisorische Maßnahmen, nicht jedoch die Behebung der Schadensursache selbst, d.h. die Veranlassung von Instandsetzungsmaßnahmen ohne Beschluss.

Jahresabrechnung

Derzeit können Jahresabrechnungen bis auf Weiteres (Ausnahme: schriftliches Umlaufverfahren oder Ein-Mann-Versammlung – siehe weiter unten) nicht beschlossen werden. Dabei sieht das COVID-19-Gesetz zur Jahresabrechnung keine gesetzliche Sonderregelung wie zum Wirtschaftsplan vor.

Gleichwohl sehen sich viele Verwalter Forderungen der Eigentümer ausgesetzt, die meinen, einen Rechtsanspruch auf Vorlage und Beschluss über die Jahresabrechnung 2019 zu besitzen, u.a. weil diese angeblich für steuerliche Zwecke bzw. für die Betriebskostenabrechnung gegenüber Mietern benötigt werden.

Ist die Jahresabrechnung bereits fertiggestellt oder ist deren Erstellung auch unter Berücksichtigung der derzeitigen betrieblichen Einschränkungen möglich, so hat der Verwalter diese den Eigentümern ungeachtet der derzeit fehlenden Möglichkeit eines Genehmigungsbeschlusses zur Verfügung zu stellen.

Generell ist die Jahresabrechnung vom Verwalter erst dann vorzulegen, wenn sämtliche zu deren Fertigung not-

wendigen Informationen und Unterlagen vorliegen. Dabei wird zwar angenommen, dass dies regelmäßig binnen sechs Monaten machbar ist, indes sind vom Verwalter nicht zu vertretende Erschwernisse und Verzögerungen, wie derzeit durch die Corona-Pandemie, fristverlängernd zu berücksichtigen.

Was wird von der Corona-Arbeitsweise bleiben?

So überrollend die Änderungen der Corona-Pandemie für viele Arbeitsbereiche auch waren, so haben sie doch zu großen, zum Teil auch dringend erforderlichen Schritten in Richtung Digitalisierung geführt. Erst durch die Notwendigkeit des Home-Offices stellte sich bei vielen Arbeitsschritten heraus, dass sie auch ohne aufwendige Meetings effizient schaffbar sind. Es ist anzunehmen, dass sich das „Nein“ auf die Frage, ob eine persönliche Anwesenheit denn unbedingt notwendig ist, auch nach der Corona-Krise öfter durchsetzen wird.

Diese Verlagerung in die Online-Welt führte zudem zu einer besseren Vernetzung der Immobilienverwalter. Deutlich

mehr Angebote, z.B. zu Expertentalks, Online-Webinaren oder einfach nur zum Unterhalten per Video-Chat, wurden von unseren Mitgliedern zum Erfahrungsaustausch und Rat einholen genutzt. Auch wenn die Online-Möglichkeiten das persönliche Treffen nicht ersetzen können, wurden dadurch dennoch Kontakte geknüpft und Allianzen geschmiedet, die über die Pandemie hinaus Bestand haben werden.

Wer außerdem sicher durch die Krise führen konnte - sei es mit klaren Informationen, als verständnisvoller Arbeitgeber oder als kompetente Anlaufstelle für Mieter und Eigentümer - kann nun auf einen Vertrauensbonus bauen, der auch nach der Krise anhalten wird.

Weitere Informationen finden Sie auch in unseren Verwalterinformationen zur Corona-Pandemie unter www.bvi-verwalter.de/leistungen/arbeitshilfen/bvi-verwalterinformationen.

BVI e.V.

Anzeige



**HANSEATISCHES
ENERGIEKONTOR**

Energie ist unser Ding!

>> jetzt das niedrige Preisniveau von Strom & Gas nutzen

Rundum gut versorgt.

Denn dank des bestehenden Rahmenvertrages profitieren Sie zusätzlich von Sonderkonditionen, sowie von kostenfreier und unabhängiger Beratung durch unsere Experten im Bereich der Immobilienwirtschaft.

Interesse geweckt? Zögern Sie nicht uns anzusprechen!

Hanseatisches Energiekontor GmbH • Distelweg 85 • 18273 Güstrow
Tel.: (03843) 344 44 93 • E-Mail: bvi@hanseatisches.de



Mobiles Arbeiten leicht gemacht: Schafft Mehrwerte für Mieter & Eigentümer

Das ERP der Zukunft kommt aus dem Web: Mobil arbeiten, mit Sicherheit

Software für die Immobilienverwaltung

Wie schaffen Immobilienverwalter optimale Bedingungen für mobiles Arbeiten? Mit webbasierter Technologie! Haufe axera, die Cloud-Software des Freiburger IT-Spezialisten Haufe, setzt hierfür neue Maßstäbe.

Viele Immobilienverwalter wollen das dezentrale Arbeiten optimieren. Die digitale Lebenswelt zeigt, worauf es ankommt: Alles geht mobil. Während der Privatanwender längst Dienste und Software aus der Cloud flexibel auf allen Geräten nutzt, ziehen jetzt Unternehmen beim Einsatz webbasierter Lösungen nach. Internettools für die Online-Eigentümerversammlung halten im Verwalteralltag

Einzig, riesige Datenmengen aus den Objekten – Stichwort Smart Meter – werden in der Cloud verwaltet. Eine zukunftsfähige Software für Immobilienverwaltungen sollte daher mobil einfach funktionieren, flexibel und vernetzungsfähig sein. Als weiteres Kriterium ist die Sicherheit hoch priorisiert: Die Daten der Eigentümer und Mieter verdienen den höchsten Schutz.

All diese Anforderungen erfüllt Haufe axera perfekt. Die webbasierte, multi-device-fähige ERP-Software unterstützt mit hochautomatisierten Prozessen eine effiziente Miet-, WEG-, Sonder- und Gewerbeverwaltung. Sie ist speziell auf das dezentrale Arbeiten ausgerichtet. Zudem stehen die entscheidenden Zukunftsvorteile einer Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern im Fokus.

Mobiles Arbeiten leicht gemacht

Mobiler Einsatz hebt räumliche, zeitliche und technische Grenzen auf. Das zeigt sich insbesondere bei der Anwendung webbasierter Systeme wie axera. Eine althergebrachten ERP-Infrastruktur muss für den dezentralen Zugriff erst mit einem Virtual Private Network (VPN) ausgerüstet werden. Mit axera hingegen können die Mitarbeiter sofort überall arbeiten. Im Home-Office loggt sich beispielsweise die Immobilienwirtin über den Browser ihres Laptops oder Tablets in das Programm ein und knüpft dort an, wo sie im Büro aufgehört hat. Der Objektbetreuer gibt vor Ort Daten auf dem Smartphone ein, die in Echtzeit aktualisiert werden. Dienstleister, Versorgungsunternehmen und Kunden können Zugriff auf ausgewählte Funktionen erhalten und lassen sich so in Arbeitsabläufe einbinden.

Auf diese Cloud können Verwalter vertrauen

Neue Bedrohungen und Gefahren durch Viren und Hackerangriffe stellen Verwalter und ihre IT vor enorme Herausforderungen. Doch diese Sorge lässt sich mit Haufe axera lösen. Mit dem Betrieb in der Microsoft Azure-Cloudregion Frankfurt hat Haufe der Sicherheit des ERP-Systems höchste Priorität eingeräumt. Die hier getroffenen Schutzmaßnahmen kann der Verwalter selbst kaum abbilden. Hochverfügbarkeit, beste Performance auch bei Belastungsspitzen sowie hohe Ausfallsicherheit sind die Zweiteffekte. Das heißt: Ob eine Immobilienverwaltung morgen hundert oder 1.000 Einheiten mehr verwaltet – die Leistung lässt sich mit Haufe axera jederzeit skalieren, nach oben wie nach unten.

www.axera.de

Sie wollen mehr über die Vorteile der webbasierten Cloud-Software Haufe axera erfahren, die auf Ihr Geschäft als Immobilienverwaltung zugeschnitten ist?

Jetzt gleich im kostenfreien Webinar informieren:
www.axera.de/webinar



Mit Sicherheit vertrauenswürdig: Webbasierte Cloud-ERP für Verwalter



Kolumne des
Vorstands

MARK ZIMNI
Vorstandsmitglied BVI e.V.

Digitalisierung in Corona-Zeiten

Unabhängig vom Digitalisierungsgrad im eigenen Unternehmen, gibt es in diesem Bereich sicherlich niemals den Status „fertig“. Dies gilt selbstverständlich auch für mein Unternehmen. Mit Beginn des Jahres 2020 hatten wir so einiges auf der Agenda: Es sollten weitere Home-Office-Arbeitsplätze eingerichtet, Prozesse digitalisiert und optimiert, ein neues Call Center gefunden und das leidige Thema der Datenbankanbindung unseres ERP-Systems verbessert werden. Doch der Reihe nach.

Als ich Mitte Februar von einem Asien-Urlaub nach Hause kam, schien die Welt noch in Ordnung. Wir hatten in Asien zwar bereits Bekanntschaft mit einfachem Mund-Nase-Schutz gemacht, doch Corona war nie wirklich unser Problem.

Dem Trubel folgt die Tristesse

Als dann aber am 13. März (tatsächlich ein Freitag der 13.) bundesweit die Schulen geschlossen wurden und nach und nach das öffentliche Leben zum Erliegen kam, war klar, dass insbesondere das Home-Office-Projekt vorgezogen werden musste. Aufgrund der bereits seit Jahren eingeführten technischen Strategie und dem damit verbundenen Einsatz eines Terminal-Servers, stellte es sich als recht einfach heraus, unseren 16 Mitarbeitern innerhalb von nur zwei Tagen einen vollständigen Zugang zur Unternehmens-IT zu schalten. Damit waren Computer und Telefonie voll funktionsfähig von zu

Hause aus zu nutzen. Das Büro war leer – dem sonst so üblichen Trubel folgte fast schon Tristesse: 350 m² Bürofläche, genutzt von drei Personen, die sich zudem immer mehr aus dem Weg gingen.

Mitarbeiter werden zu VidCon-Profis

Noch am ersten Tag der Schulschließung, noch vor dem großen Lockdown, kam die Frage auf, wie das Team denn untereinander Kontakt halten könne – klassische Telefonkonferenzen kamen von vornherein nicht in Frage. Der Austausch mit befreundeten Kollegen aus ganz Deutschland – an dieser Stelle sei mir der Hinweis auf die Vorzüge einer gelebten BVI-Mitgliedschaft gestattet – brachte bereits am Sonntag, dem 15. März die Idee der Videokonferenz als Medium hervor.

Das erste virtuelle Team-Meeting fand also via Zoom am 17. März statt, ein Novum für meine Mitarbeiter. Wir hatten gemeinsam entschieden, diese virtuellen Team-Meetings zunächst werktäglich abzuhalten, was aus heutiger Sicht sicherlich einem Overkill nahekommt.

In jedem Fall führte diese Regelmäßigkeit zu einer nie erwarteten Perfektion in der Nutzung dieses Mediums – und das bei allen meiner Mitarbeiter. Egal, ob junge Auszubildende oder kurz vor der Pensionierung stehende Verwaltungsprofis – alle sind inzwischen VidCon-Profis!

Virtuelle Eigentümerversammlungen

Diese gewonnene Perfektion müsste sich doch nun auch produktiv nutzen lassen! Was ist denn mit unseren Rechnungsprüfungen, Beiratssitzungen und gar Eigentümerversammlungen, die aufgrund der immer strenger gewordenen Corona-Regelungen ja auch nicht mehr als Präsenztermine stattfinden durften? Die Lösung lag auf der Hand. Virtuell über Zoom! Nur ein äußerst kleiner Prozentsatz meiner Kunden zeigte keine Begeisterung für diese Herangehensweise. Der bisher älteste Teilnehmer einer Eigentümerversammlung als Einmannversammlung mit Videokonferenzunterstützung war 91 Jahre alt. Sein Wunsch: Nächstes Jahr wieder virtuell! Klasse! Gut, dass das neue WEG uns entsprechende Möglichkeiten bieten wird.

Digitale Belegprüfung

Die Durchführung von virtuellen Belegprüfungen möchte ich nicht näher ausführen. Interessant zu erwähnen ist jedoch, dass unsere Kunden die Möglichkeiten der digitalen Prüfung dankend annehmen und – gefühlt – wegen der großen Transparenz, immerhin haben sie ja nun sämtliche Belege auf dem eigenen Rechner, weniger prüfen als vorher.

Nebenher wurde das Projekt „Wir suchen ein neues Callcenter“ mit einer höheren Priorität versehen. Ziel sollte es sein, das eigene Frontoffice bezüglich des immer schon hohen Anruferaufkommens zu entlasten. Die Anforderung war klar: Wir brauchen ein Callcenter, welches so arbeitet, wie unsere Kunden es gewohnt sind und wir es leben. Der Anrufer wird bereits anhand seiner Rufnummer erkannt, der Grund des letzten Kontakts ist dann ebenfalls bereits bekannt. Weiterhin soll ein Callcenter nicht nur wie ein Anrufbeantworter reagieren, sondern Kundenwünsche und Meldungen erfassen und direkt in unser Ticketsystem erfassen. Geht nicht? Geht doch!

PropTechs unterstützen die Digitalisierung

An dieser Stelle muss ich meine im Rahmen meines Artikels im BVI-Magazin 03/2017 geübte Kritik deutlich revidieren: Ich hatte seinerzeit insbesondere ERP-Hersteller dafür gescholten, ihre (mit unseren Daten gefüllten) Datenbanken regelrecht von der Außenwelt abzuschirmen. Inzwischen hat ein deutliches Umdenken stattgefunden. Insgesamt kann ich feststellen, dass es mehr und mehr zu einer Konsolidierung zwischen ERP-Herstellern und PropTechs im Sinne des Kunden kommt. Endlich sind auch Schritte hin zu bidirektionalem Datenaustausch kein Thema mehr. Dies passt auch wunderbar zu unserem Callcenter-Projekt: Die Stammdaten aus Karthago werden facilioo, unserem Prozessmanagement und Portal-

Tool, zur Verfügung gestellt. Nun stellt facilioo unserem Callcenter-Anbieter eine Datenschnittstelle (API) zur Verfügung, über welche die benötigten Datenströme ermöglicht und gesteuert werden. Ich bin begeistert von dem Engagement der Prozessbeteiligten. Leider kann ich zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses für diesen Beitrag keine Praxiserfahrungen beisteuern. Dies hole ich nach, versprochen.

Kunden chatten mit ihrem Verwalter

In wenigen Tagen wird nun auch unsere DSGVO-konforme Firmen-WhatsApp-Nummer an den Start gehen. Kunden werden mit uns chatten können! Für den Chat ist eine Maschine, ein Chatbot, vorgeschaltet, der die Kommunikation professionell in die richtige Richtung lenkt. So haben Kunden die Möglichkeit, Schadensmeldungen auch außerhalb von Kunden-Apps oder E-Mail an uns zu richten und dies über Apps, die ohnehin (fast) jeder auf seinem Smartphone installiert hat. Die Identifizierung erfolgt wiederum über die Handynummer des Kunden. Über dieses Tool können auch Ablesewerte übermittelt sowie Dokumente, wie Abrechnungen usw. angefordert und auch versendet werden. Auch werden die Kunden über jeweilige Vorgangsstadien auf dem Laufenden gehalten.

Jetzt fehlt nur noch die Anbindung unseres DMS an facilioo – auch dieses Projekt ist bereits gestartet. Nach Fertigstellung werden sämtliche dafür freigegebenen Unterlagen (Teilungserklärungen, Energieausweise, Abrechnungen, etc.) unseren Kunden im Kundenportal und WhatsApp zur Verfügung stehen – ohne weiteres personales Zutun. Unglaublich, wie all diese Projekte in den letzten zwei Monaten Fahrt aufgenommen haben und wie Corona unsere eigene Digitalisierung vorangetrieben hat!

Als kurzes Fazit muss ich sagen, dass sich unsere Verwalterwelt in diesen rund zwei Monaten des Corona-Lockdowns noch viel schneller als erwartet weitergedreht hat. Unsere Mitarbeiter sind digitalen Medien gegenüber aufgeschlossener als ich es je zu hoffen gewagt hatte. Die kommenden Entwicklungen werden uns Verwaltern Möglichkeiten bieten, an die wir wohl nie gedacht haben. Wichtig ist nun mein Appell an Sie alle: Befassen Sie sich mit diesen neuen Möglichkeiten, verpassen Sie nicht den Anschluss!

MARK ZIMNI

Vorstandsmitglied BVI e.V.



Große Herausforderungen im Jahr 2020

BVI forderte 4-Punkte-Moratorium für WEG-Verwalter

+ Aufgrund der Corona-Krise verschoben und verschoben sich zahlreiche gesetzlich und vertraglich geregelte Pflichten der WEG-Verwalter in die zweite, dadurch übervolle Jahreshälfte.

Der BVI forderte daher im März ein 4-Punkte-Moratorium für WEG-Verwalter, das mindestens für das Jahr 2020 gelten sollte:

1. Aussetzung der jährlichen Pflicht zur Durchführung mindestens einer Eigentümerversammlung
2. Verschiebung des Zensus 2021
3. Aussetzung der verpflichtenden Einholung von drei Angeboten für Handwerkerleistungen
4. Gleiche Stimmerfordernisse wie für Präsenzversammlungen für Beschlüsse bei Video- und Onlineversammlungen

So entwickelte sich die Situation zu diesen Forderungen

Nach wie vor gibt es keine klare Regelung, die erlaubt, Eigentümerversammlungen auf das kommende Jahr zu verschieben. Mit dem seit dem 27. März bis auf Widerruf geltenden Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht wurde aber für WEG-Verwalter bzgl. Verwalterbestellung und Wirtschaftsplan eine Vorgabe erstellt, um hier auch ohne Eigentümerversammlungen handlungsfähig zu bleiben. In der Praxis geht der Trend hin zu virtuellen Versammlungen mit anwesendem Verwalter (mehr dazu im Schwerpunktthema).

Verschiebung des Zensus

Auch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sprechen mittlerweile von einer Verschiebung des Zensus. Organisatorische und rechtliche Fragen, vor allem im Hinblick auf die geplante EU-weite Durchführung des Zensus, müssen jedoch erst geklärt werden (Stand: 12. Mai 2020). Bis dahin bleiben die bestehenden Fristen gültig.

Die weiteren Forderungen

Aufgrund der raschen Corona-Hilfsmaßnahmen kommen die meisten Handwerks-Unternehmen mit einem blauen Auge durch die Krise. Die Einholung von drei Angeboten erwies sich im Alltag dennoch als ebenso schwierig wie die Erlangung der Zugangserlaubnis zur Wohnung verunsicherter Mieter. Der BVI setzt sich nach wie vor für die Forderung nach gleichen Stimmerfordernissen wie bei Präsenzversammlungen für Beschlüsse bei Video- und Onlineversammlungen ein. In der WEG-Reform, mit deren Beschluss der BVI im Herbst rechnet, ist diese Forderung enthalten.

BVI e.V.

bvi-verwalter.de

The background of the top section is a photograph of the Reichstag building in Berlin, Germany. The building is a large, classical-style structure with a prominent glass dome on top. The German flag is flying from a tall pole in front of the building. The sky is blue with some light clouds. The building is surrounded by green trees and a paved area.

BVI unterstützt den Antrag auf Normenkontrolle

Berliner Mietendeckel vor Bundesverfassungsgericht

+ Anfang Mai reichten die Fraktionen von CDU/CSU und FDP im Bundestag einen Antrag auf Normenkontrolle im Bundestag ein. 284 Bundestagsabgeordnete hatten sich hinter die Klage gestellt.

Der BVI begrüßt die abstrakte Normenkontrollklage, mit der der Berliner Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht zu Fall gebracht werden soll. „Wir halten den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig“, so BVI-Präsident Thomas Meier. „Neben dem zu erwartenden, mit dem Mietendeckel einhergehenden Investitions- und Sanierungsstopp schafft er zudem eine große Unsicherheit, sowohl auf Mieter- als auch auf Verwalter- und Vermieterseite.“

Die Unterstützung von 284 Bundestagsabgeordneten – das entspricht etwa 40 Prozent der Abgeordneten – kann als starkes Signal an verunsicherte Vermieter und Mieter gesehen werden, die Rechtssicherheit und ein Ende der Schattenwirtschaft durch den Mietendeckel wollen.

BVI e.V.

www.bvi-verwalter.de

Bitte lesen Sie zum Umgang mit dem Berliner Mietendeckel auch unsere BVI-Verwalterinformation zu dem Thema unter:

[bvi-verwalter.de/leistungen/arbeitshilfen/
bvi-verwalterinformationen/](http://bvi-verwalter.de/leistungen/arbeitshilfen/bvi-verwalterinformationen/)

Neuerliche BVI-Forderung nach Sach- und Fachkundenachweis

WEG-Reform im Bundestag

+ Im Bundestag wurde von verschiedenen politischen Seiten neuerlich die Notwendigkeit eines gesetzlich verpflichtenden Sachkundenachweises festgestellt. Die FDP brachte bei der ersten Lesung des Entwurfes des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 6. Mai einen Antrag ein, der sich unter anderem mit dieser Forderung befasst.

Die WEG-Reform ist auf gutem Weg und wir unterstützen viele ihrer Neuregelungen ausdrücklich. Unsere Forderung, das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz um die Pflicht zum Sachkundenachweis zu ergänzen, findet nun die Unterstützung mehrerer Bundestagsfraktionen“, so BVI-Präsident Thomas Meier. „Die mit der WEG-Reform geplante gesteigerte Verantwortungsübernahme von Verwaltern muss mit einem gesetzlich verankerten Sach- und Fachkundenachweis einhergehen, um den hohen Qualitätsansprüchen mit Sicherheit gerecht werden zu können.“

BVI-Appell für Sach- und Fachkundenachweis

Anfang Mai richtete der BVI einen Appell an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV),

das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und den Ausschuss für Wirtschaft und Energie sowie das Bundeskanzleramt für eine gesetzliche Verankerung des Sach- und Fachkundenachweises für Verwalter. In vielen anderen europäischen Ländern gehört dieser schon lange zum Standard und ist damit nicht nur elementarer Faktor für mehr Verbraucherschutz, sondern verbessert die Qualität der Immobilienverwaltung nachhaltig.

„Immobilienverwalter agieren in einem breiten Tätigkeitsfeld, das weitreichende kaufmännische, technische und rechtliche Kenntnisse voraussetzt. Wir sind davon überzeugt, dass sie nur mit einem breiten Fundament aus Qualität, Ausbildung

„Mit MONTANA
bin ich bestens
versorgt!“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik · Messdienst

und Qualifizierung, die über einen entsprechenden Sach- und Fachkundenachweis verbrieft sind, den Anforderungen ihres vielfältigen Berufsbilds entsprechen können“, so Meier.

Laut ursprünglichem Plan sollte der Entwurf am 19. Juni im Bundestag endgültig verabschiedet werden. Angesichts der Änderungsvorschläge ist offen, ob sich dieser Zeitplan halten lässt. Der BVI rechnet mit einem Inkrafttreten des WEMoG im Herbst (Stand bei Redaktionsschluss).

BVI e.V.
bvi-verwalter.de

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner
- ✓ Mehrfach ausgezeichnet



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

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

go-digital

Förderungschancen für die Immobilienbranche

+ Spätestens mit dem Corona-bedingten Aufruf ins Home-Office zu wechseln, wurde es deutlich: Die Digitalisierung ist, obwohl sie gerade in der aktuellen Situation viele Vorteile bietet, noch nicht vollkommen im Berufsalltag angekommen. Dabei gibt es im Bund und in zahlreichen Bundesländern Förderungen für Digitalisierungsmaßnahmen, die auch die Immobilienbranche nutzen kann. Auf Bundesebene wird die Förderung go-digital vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) koordiniert.

Das Förderprogramm go-digital

go-digital besteht aus den drei Modulen „Digitale Markterschließung“, „IT-Sicherheit“ und „Digitalisierte Geschäftsprozesse“. Mit der Corona-Krise wurde das Leistungsspektrum des dritten Moduls erweitert und kann nun IT-Dienstleistungen, die die Einrichtung von Home-Office-Plätzen zum Ziel haben, enthalten. go-digital richtet sich gezielt an kleine und mittelständische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft sowie an das Handwerk. Das Förderprogramm wurde 2017 bundesweit veröffentlicht und ist aktuell bis zum 31.12.2020 verfügbar.

Die Antragsstellung für die Förderung wird von BMWi-autorisierten, aber ansonsten frei wählbaren Beratungsunternehmen übernommen. Diese sind darüber hinaus auch für die Beratungsleistung, die Abrechnung und die Verwendungsnachweisprüfung zuständig. Obwohl es sich bei go-digital um eine sogenannte Beratungsförderung handelt, müssen im Projekt immer Beratungs- und Umsetzungsleistungen enthalten sein.

Förderthemen und -kosten

Bei der Antragsstellung muss ein Hauptmodul angegeben werden. Dieses muss mindestens 51 Prozent des Beratungsvolumens ausmachen und kann in den Bereichen IT-Sicherheit, Online-Marketing (z. B. SEO, SEA, Aufbau und Relaunch eines Webshops oder einer Internetseite u.v.m.), Digitalisierung von Geschäftsprozessen (z.B. durch ERP oder DMS) und seit kurzem auch Einrichtung von Home-Office-Arbeitsplätzen sein. Je nach Bedarf können ein bzw. zwei Bereiche als Nebenmodule zusätzlich gewählt werden. Die Förderquote beträgt pauschal 50 Prozent der förderfähigen Kosten, die bei maximal 33.000 Euro liegen. Somit können bis zu 16.500 Euro Zuschuss beantragt werden.

Wer kann die Förderung erhalten?

Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft einschließlich des Handwerks mit technologischem Potenzial können einen Förderungsantrag einreichen. Für sie gelten folgende Kriterien:

- Beschäftigung von weniger als 100 Mitarbeitern
- Jahresumsatz oder eine Jahresbilanzsumme des Vorjahres von höchstens 20 Millionen Euro
- Betriebsstätte oder Niederlassung in Deutschland
- Förderfähigkeit nach der De-minimis-Verordnung

Der Ablauf

Zu Beginn stimmen ein interessiertes Unternehmen und ein vom BMWi autorisiertes Beratungsunternehmen ein mög-

liches Förderprojekt ab. Bei Einigkeit wird ein Vertrag unter der Bedingung abgeschlossen, dass er erst mit Erhalt des Zuwendungsbescheids wirksam wird. Das Beratungsunternehmen stellt dann für das Unternehmen den Förderantrag im Förderprogramm go-digital. Bislang begann nach Erhalt des Zuwendungsbescheids die Beratungsleistung und Umsetzung. Seit einer Corona-bedingten Neuerung im März muss nun mit dem Maßnahmenbeginn nicht mehr auf den Zuwendungsbescheid gewartet werden. Nach maximal **sechs Monaten Projektlaufzeit** erstellt das Beratungsunternehmen eine Rechnung über die Eigenbeteiligung sowie einen Verwendungsnachweis. Nach dessen Prüfung wird dem Beratungsunternehmen der Zuschuss ausgezahlt und dem geförderten Unternehmen eine entsprechende De-minimis-Bescheinigung ausgestellt.

Der zeitliche Rahmen

In Summe stehen maximal **30 Beraterstage** zur Verfügung. Das Projekt beginnt mit einer Potenzialanalyse, die maximal vier Tage dauern und max. 1.100 Euro Tageshonorar betragen darf. Diese Potenzialanalyse ist Bestandteil des Hauptmoduls, welches sich über maximal 20 Tage erstrecken darf. An den restlichen zehn Tagen kann eines der beiden Nebenmodule durchgeführt werden.

Wichtig:

Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist jetzt ohne Zuwendungsbescheid möglich. Dies soll die schnelle Einrichtung von Home-Office-Arbeitsplätzen erleichtern und eine schnelle und dynamische Reaktion von Arbeitgebern ermöglichen. Die Antragszeiten liegen derzeit bei acht bis neun Wochen.



VERENA LEONHARDT
www.bvi-verwalter.de

MIETRECHT

Gesetz zu Covid-19-Folgen Teil 1:

Corona-Mietrechtsschutz für Wohnraummieter

+ Das neue „Gesetz zur Abfederung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ im Licht des Wohnraummietrechts

Die einschneidenden wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sind allgegenwärtig. Das am 01.04.2020 geradezu blitzartig in Kraft getretene neue Gesetz soll nun im Hinblick auf die drohenden und kommenden Einkommensverluste sowohl Wohn-, als auch Gewerbemieter in ihrem Vertragsbestand schützen; es erstreckt sich zudem auf Pachtverträge über Grundstücke oder Räume.

Bekanntlich können Mietverhältnisse bereits dann wegen Zahlungsverzuges fristlos gekündigt werden, wenn der

Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 BGB). Da von dem Gesetzgeber erwartet wird, dass sich die Einnahmeverluste auf durchschnittlich mehr als zwei Monatsmieten belaufen werden, wird das gesetzliche Kündigungsrecht eingeschränkt.



Kein Leistungsverweigerungsrecht für Wohnraummieter

Konkret folgt daraus für Mietverhältnisse, dass die Wohnraummieter zur Fortzahlung der Miete verpflichtet bleiben. Ihnen steht insbesondere kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Allerdings ist ein Vermieter nicht berechtigt, aus dem Grund zu kündigen, dass der Mieter in dem Schutzzeitraum von April bis Juni 2020 Miete nicht geleistet hat, wenn diese Nichtleistung auf den Auswirkungen der Pandemie beruht. Letzteres muss der Mieter glaubhaft machen. Die davon abweichende und noch im Gesetzesentwurf vorgesehene Vermutung der Kausalität (der Nichtzahlung in Folge der Pandemie) ist demgegenüber nicht verabschiedet worden. Sonstige Einschränkungen des Kündigungsrechts bestehen nicht. Insbesondere kommt sowohl eine auf Zahlungsvollzug gestützte Kündigung wegen älterer Rückstände in Betracht, als auch zum Beispiel eine verhaltensbedingte Kündigung, um dies noch als Beispiel anzuführen. Die Wohnraummietrechtswelt steht somit nicht vollständig still.

Dieser neue Kündigungsschutz ist zeitlich begrenzt und endet mit dem 30.06.2022; danach könnte ein Vermieter

also auch aufgrund der Rückstände aus dem Schutzzeitraum kündigen.

Zugleich wurde die Bundesregierung (für schlimmste Erwartungen bereits) ermächtigt, ohne Zustimmung des Bundesrates eine ergänzende Rechtsverordnung zu erlassen, wonach die Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände ausgeweitet werden könnte, die in dem anschließenden Zeitraum vom 01.07.2020 bis längstens zum 30.09.2020 entstehen.



MALTE MONJÉ
www.wir-wanderer.de

Gesetz zu Covid-19-Folgen Teil 2:

Corona-Mietrecht für Gewerberaummieter

+ Wie verhält sich die Rechtslage, wenn Gewerberaummieter den Mietgegenstand in Folge behördlicher Anordnungen nicht nutzen können?

Im Ausgangspunkt darf bezüglich des neuen Kündigungsschutzes zu Gunsten der Gewerberaummieter auf die vorstehenden Ausführungen des Kollegen Monjé (S. 10-11) verwiesen werden, der die Anwendbarkeit und Erstreckung der neuen gesetzlichen Vorschriften auch auf das Gewerbemietverhältnis zu Recht gleich eingangs seines Beitrages hervorhebt. Anders als ein Wohnraummieter, der dieser Tage die von ihm angemieteten Wohnräume häufig sogar viel länger und intensiver genutzt hat, als er dies im Zuge seiner Anmietung je vorhatte, konnten manche Gewerberaummieter die von ihnen angemieteten Flächen indes nicht oder nur eingeschränkt entsprechend des vereinbarten Vertragszwecks nutzen. Man denke einmal beispielhaft an einen Friseur, dessen vertragsgemäße Nutzung qua behördlicher Anordnung untersagt wurde und dessen Mietvertrag zu dieser Corona-Pandemie ebenso wenig sagt, wie zu Fällen höherer Gewalt oder ähnlichen vertraglichen Anknüpfungstatsachen.

Nun überschlagen sich die rechtswissenschaftlichen Stimmen und Beiträge in nie dagewesener Veröffentlichungsgeschwindigkeit zu der Frage, ob ein solcher Mieter zur Mietzahlung verpflichtet ist:

Aus Sicht der Vermietervertreter

„Ja natürlich“, preschen die Vermietervertreter voran und stützen sich auf die Rechtsprechung des für die Gewerberaummiete zuständigen XII. Zivilsenates des BGH zu von ihnen als vergleichbar gewählten Konstellationen. Es entspreche nach der ständigen Rechtsprechung jenes Zivilsenats dem Verantwortungsbereich des Mieters von Gewerberaum, als Unternehmer die Erfolgsaussichten seines Geschäfts in der von ihm gewählten Art und Lage abzuschätzen. Jener Verantwortungsbereich erstreckte sich sowohl auf die später florierenden Gewerbeobjekte, als auch die Möglichkeit des Scheiterns des Geschäftsmodells bzw. Gewerbebetriebes.

Es fehle an einem Mangel des Mietobjektes. Nur eine nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands des Mietobjektes von dem vertraglich geschuldeten Zustand stelle einen Mangel im miet- und pachtrechtlichen Sinne dar. Dabei könnten zwar sowohl tatsächliche Umstände, als auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf das Mietobjekt als Mangel in Betracht kommen (vgl. dazu BGH XII ZR 66/03 + BGH XII ZR 279/97). Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen



Gebrauch eines Mietobjektes entgegenstehen, begründeten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allerdings nur dann einen Sachmangel im Sinne der §§ 536 ff. BGB, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Pacht-sache beruhen und nicht in persönlichen oder betriebli-chen Umständen des Pächters ihre Ursache haben (vgl. *std. Rspr. des BGH u.a. vom 02.11.2016 zu XII ZR 153/15 sowie zuvor: BGH XII ZR 1/07 + BGH XII ZR 24/06 + BGH XII ZR 175/92 + BGH XII ZR 44/91 + BGH XII ZR 63/90*). Das gelte auch in Fällen, in denen es durch nachträgliche gesetzgebe-ri-sche oder behördliche Maßnahmen zu einer Beeinträchti-gung des Gewerbebetriebs des Mieters oder Pächters komme (vgl. *BGH vom 13.07.2011 zu XII ZR 189/09*). Deshalb sei ein Mieter nach der bisherigen Rechtslage und Rechtspre-chung in Deutschland trotz der durch die Pandemie beding-ten Einschränkungen verpflichtet, die vereinbarte Miete in voller Höhe zu entrichten. Der Mieter ist übrigens aufgrund dessen auch nicht etwa zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Aus Sicht der Mietervertreter

„Nein keineswegs“, wenden demgegenüber die Mieterver-treter lautstark ein. Die rebellierenden Ansichten in den Rechtswissenschaften divergieren dabei maximal. Wäh-rend manche Autoren (Professoren, Richter und Rechtsan-wälte) das Vorhandensein eines Mangels (mit dem Recht u. a. zur Minderung) bejahen, sehen andere Raum für die Anwendbarkeit der allgemeinen Rechtsvorschriften und dort namentlich der sog. „Unmöglichkeit“. Wieder andere Stimmen halten die Covid-Situation geradezu für einen Pa-radefall der Eröffnung des Anwendungsbereichs des sog. „Wegfalls der Geschäftsgrundlage“ (*gesetzlich normiert in § 313 BGB*) und fragen sich, was redliche Parteien bei Miet-vertragsabschluss vereinbart hätten, wenn sie an diese Situation gedacht oder gar jenes Risiko hätten kommen

sehen. Letztlich wird die Auffassung vertreten, dass der Mietvertrag sogar temporär nichtig sei, wenn die Nutzung zum vereinbarten Zweck gegen ein gesetzliches Verbot verstoße. Alle diese kritischen Anmerkungen führen zu der mieterfreundlicheren Bewertung, dass die Zahlungspflich-ten der Mieter in diesen Fällen zwischen 10 und 100 Prozent eingeschränkt bzw. herabgesetzt seien.

Beide Mietvertragsparteien warten auf eine obergerichtli-che Rechtsprechung, die jedoch erst in einigen Jahren er-hofft werden darf. Bis dahin sollten sich alle der offenen Rechtslage und damit einhergehenden Risiken bewusst sein. Es könnte zur Erlangung von Gewissheit und Pla-nungssicherheit Veranlassung für einvernehmliche ver-tragliche Regelungen geben; bei langfristigen Gewerbe-raummietverträgen bitte in Schriftform.



FRANK WEISENBORN
www.wir-wanderer.de

WEG-Reform kommt schneller als gedacht!

Die wichtigsten Veränderungen Teil 1:



Der Praxis steht eine umfangreiche Reform des Wohnungseigentumsgesetzes bevor. Nachstehend sollen die wichtigsten Veränderungen vorgestellt werden:

Vereinfachte Veränderung der Kostenverteilung

Aktuelle Gesetzeslage (§ 16 ff. WEG)

§ 16 Abs. 2 WEG sieht vor, dass die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach Miteigentumsanteilen verteilt werden. Seit der WEG-Novelle 2007 ist es möglich, den Verteilerschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten mit einfacher Mehrheit zu verändern (§ 16 Abs. 3 WEG). Eine

Veränderung der Kostenverteilung bei den Instandsetzungskosten ist grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung möglich. Der § 16 Abs. 4 WEG, der eine Änderung von Instandsetzungskosten im Einzelfall erlaubt, hat sich als nicht praktikabel erwiesen. In der Regel wird der Gleichbehandlungsgrundsatz durchbrochen bzw. der allgemeine Kostenverteilerschlüssel unterwandert (BGH, V ZR 164/09; ZMR 2010, 866).

Geplante Änderung (§ 16 ff. WEG-E)

Zukünftig können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten, bestimmte Arten von Kosten oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung - mit einfacher Mehrheit - beschließen, wobei ein solcher Beschluss nicht gegen ordnungsgemäße Verwaltung verstoßen darf.

Erleichterung von baulichen Veränderungen und deren Kosten

Aktuelle Gesetzeslage (§ 22 ff. WEG)

Die aktuellen Vorschriften der Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) und baulichen Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG) führen in der Praxis zu vielen Streitigkeiten und Auslegungsproblemen. Darüber hinaus gibt es diverse Regelungslücken im Gesetz, gerade wenn ein Wohnungseigentümer selbständig eine bauliche Veränderung durchführen möchte.

Beispiele:

Für die Installation einer Lademöglichkeit eines Elektroautos müssen nach aktueller Rechtsprechung alle Wohnungseigentümer zustimmen (LG München I, Urteil vom 21.01.2016 - 36 S 2041/15; AG Mitte, Urt. v. 19.3.2018 - 26 C 55/17; ZWE 2019, 52). Zudem ist oft fraglich, ob es sich bei bestimmten Maßnahmen (z. B. Anbau von Balkonen etc.) um eine bauliche Veränderung oder Modernisierung handelt (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 12.11.2018 - 2-09 S 34/18; ZMR 2019, 212).

Der Gesetzgeber möchte diese Vorschriften praxistauglicher gestalten und für bestimmte privilegierte Baumaßnahmen Sondervorschriften erlassen.

Hinsichtlich der Kostenverteilung von baulichen Veränderungen, insbesondere bei bauwilligen Wohnungseigentümern, fehlen flexible, gesetzliche Regelungen. Der § 16 Abs. 4 WEG, der eine Änderung der Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen mit doppelt-qualifizierter Mehrheit vorsieht, lässt sich in der Praxis kaum anwenden.

Geplante Änderung (§ 20 ff. WEG-E)

Die Vorschriften der Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) und modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG) werden aufgehoben. Grundsätzlich sieht der neue Gesetzesentwurf in § 20 Abs. 1 WEG-E vor, dass Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen

Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch (einfachen) Beschluss gestattet werden können. Darüber hinaus gibt es eine neue Unterteilung von verschiedenen Möglichkeiten:

1. Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG-E)

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf folgende (privilegierte) Maßnahmen:

- Baumaßnahmen zur Barrierefreiheit
- Baumaßnahmen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
- dem Einbruchsschutz
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. Der berechtigte Wohnungseigentümer hat allerdings keinen Anspruch darauf, wie die Maßnahme umgesetzt wird, der Anspruch bezieht sich lediglich auf das „ob“. Es ist sogar möglich, dass die Wohnungseigentümer auch beschließen können, dass die Bauausführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Kosten des bauwilligen Wohnungseigentümers erfolgt.

2. Andere bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 3 WEG-E)

Ferner kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

Nutzung und Kosten bei baulichen Veränderungen (§ 21 WEG-E)

Darüber hinaus bekommt die Wohnungseigentümergeinschaft eine Beschlusskompetenz für den Bereich von Kostenregelungen baulicher Veränderungen.

So soll im Gesetz verankert werden, dass die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, dieser Wohnungseigentümer zu tragen hat.



Eine Besonderheit findet sich in § 21 Abs. 2 WEG-E. Denn nach dieser Vorschrift müssen alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen, wenn

1. sie der Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Die Kosten anderer baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen (§ 21 Abs. 3 WEG-E). Diese Regelung entspricht dem geltenden § 16 Abs. 6 WEG, dem in der Praxis bisher wenig Beachtung geschenkt wurde.

Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Aktuelle Gesetzeslage (§ 3 und 5 WEG)

KFZ-Außenstellplätze und Gärten bzw. Terrassen können nach aktueller Rechtslage niemals Sondereigentum sein. Dies liegt daran, dass für diese Flächen keine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden kann. Nur an Räumen kann Sondereigentum begründet werden.

In der Praxis werden daher Sondernutzungsrechte begründet, d. h. die Flächen sind weiterhin Gemeinschaftseigentum, aber der Sondernutzungsberechtigte hat lediglich das alleinige Nutzungsrecht. Rund um das Sondernutzungsrecht gibt es in der Praxis noch eine Vielzahl von Problemen und offenen Fragen.

Geplante Änderung (§ 3 und § 5 WEG-E)

Zukünftig soll es möglich sein, dass an KFZ-Außenstellplät-

zen oder auch Gartenflächen Sondereigentum begründet werden kann. Der Entwurf stellt aber klar: „Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.“

Darüber hinaus müssen die betroffenen Flächen im Aufteilungsplan nummeriert werden.

Verwalter kann „einfacher“ reagieren (§ 27 WEG)

Aktuelle Gesetzeslage:

Grundsätzlich darf der Verwalter nur Maßnahmen beauftragen, wenn er hierzu durch Beschluss, Gemeinschaftsordnung oder einschränkend durch Verwaltervertrag legitimiert wurde. Bei strenger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften müsste z. B. auch für den Austausch einer defekten Dachrinne eine Eigentümerversammlung einberufen werden.

Das ist weder praktikabel noch wirtschaftlich. Im Übrigen muss der Verwalter zur gerichtlichen Beitreibung von Hausgeldrückständen stets eine Ermächtigung der WEG haben. Eine gesetzliche Ermächtigung hierzu fehlt seit 1951!

Geplante Änderung (§ 27 WEG-E)

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist.

Maßstab soll dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage sein. Mit der Größe der Anlage wächst demnach in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter



eigenverantwortlich treffen kann und muss. Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann aber etwa auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen zum Kreis der gewöhnlichen Maßnahmen gehören.

Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen. Die Rechtsprechung wird in den nächsten Jahren viel zu tun haben!

Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung soll geändert werden

Aktuelle Gesetzeslage (§ 24 Abs. 4 WEG)

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

Geplante Änderung (§ 24 Abs. 4 WEG-E)

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens vier Wochen betragen.

Beschlussfähigkeit soll abgeschafft werden

Aktuelle Gesetzeslage (§ 25 Abs. 3 u. 4 WEG)

Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

Geplante Änderung (entfällt)

Zukünftig soll jede Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig sein, unabhängig davon, wie viele Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind.

Digitale Eigentümerversammlung?

Aktuelle Gesetzeslage (keine)

Aktuell sieht das Wohnungseigentumsgesetz keine digitale Wohnungseigentümerversammlung vor.

Geplante Änderung (§ 23 Abs. 1 WEG-E)

Die WEG bekommt eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer. Auf dieser Grundlage kann beschlossen werden, dass Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise ausüben können. Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen. Es ist sicherlich zu begrüßen, dass zukünftig „Online-Teilnahmen“ möglich sind. Nach hier vertretener Auffassung bleiben aber noch viele Fragen offen: Technische Umsetzung des Prinzips der Nichtöffentlichkeit, Verbindungsabbrüche, Kosten der Technik etc.



MASSIMO FÜLLBECK
mfuellbeck@hotmail.com



Die Eigentümerversammlung nach neuem WEG

Einberufung durch ermächtigten Wohnungseigentümer

- +
- Die Bundesregierung hat am 23.3.2020 ihren Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) vorgelegt.

Sein § 24 Abs. 3 WEG-E sieht die Möglichkeit vor, durch Beschluss einen Wohnungseigentümer zu ermächtigen, die Versammlung einzuberufen. Die Einberufungsermächtigung soll es den Wohnungseigentümern erleichtern, die Versammlung selbst einzuberufen, wenn der Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung einzuberufen. Diese Erwartung dürfte zutreffen. **Die Erleichterung ist allerdings nicht groß**, da der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats nach § 24 Abs. 3 WEG schon immer befugt war, zur Versammlung zu laden. Gibt es keinen Verwaltungsbeirat, dürfte es auch an einem Beschluss nach § 24 Abs. 3 WEG-E fehlen. Ferner ist - wie freilich auch bislang - unklar, wie wohl der ermächtigte Wohnungseigentümer an die Adressen und Namen der anderen Wohnungseigentümer herankommt, wo er die Mittel für die Ladung hernimmt und wie er den Versammlungsort und die Versammlungsstätte organisiert.

Was aber gilt, wenn die Wohnungseigentümer keinen Beschluss nach § 24 Abs. 3 WEG-E fassen? Der Entwurf meint, der Beschluss könne im Wege der Beschlussersetzungsklage (§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E) durchgesetzt werden.

These: Das stimmt nicht! Denn auf eine Einberufungsermächtigung besteht in aller Regel kein Anspruch. Sie ist nämlich nicht iSd Gesetzes „notwendig“. Ein Wohnungseigentümer hat auf einen Beschluss nur dann einen Anspruch, wenn sein Gegenstand noch nicht durch Gesetz, Vereinbarung oder Beschluss geregelt ist, seine Fassung aber ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht.

Kein Rechtsschutzbedürfnis für Beschlussersetzungsklage

Eine **Pflicht**, eine Einberufungsermächtigung zu beschließen, und ein damit korrespondierender Anspruch bestehen wegen des Ermessens der Wohnungseigentümer aber **grundsätzlich nicht**. Dass sich der Verwalter pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen, ist sowieso eine Ausnahme. Ferner mag es einen Verwaltungsbeirat oder andere Gründe geben, einem einzelnen Wohnungseigentümer nicht das Recht zu geben, zur Versammlung laden. Für eine Beschlussersetzungsklage gibt es in der Regel ferner kein Rechtsschutzbedürfnis, da stets die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** auf Einberufung einer Versammlung verklagt werden kann. Gibt es von vornherein keinen Wohnungseigentümer, der sich ermächtigen lassen will, ist eine Beschlussersetzungsklage im Übrigen auch aus diesem Grunde in Ermangelung eines Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig.

Es fragt sich daher, ob ein Wohnungseigentümer wie bislang (Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 24 Rn. 48) im künftigen Recht noch (gestützt auf § 18 Abs. 2 WEG-E) auf eine gerichtliche Ermächtigung klagen kann.

These: Die Ermächtigungsmöglichkeit des § 24 Abs. 3 WEG-E steht dem aus den geschilderten Gründen **nicht entgegen**. Sie ist wegen ihrer Dauer ein stärkerer Eingriff in die Selbstautonomie der Wohnungseigentümer und grundsätzlich nicht notwendig; schon gar nicht im einstweiligen Rechtsschutz.

Dieser Beitrag erschien als Werkstattbericht III am 16. April 2020 auf beck-community.

Statements, Positionen und aktuelle Neuigkeiten zu den Fortschritten der WEG-Reform finden Sie unter:

<https://bvi-verwalter.de/aktuelles/news/>



DR. OLIVER ELZER
community.beck.de

Versammlung „zur Unzeit“

Zum Beispiel am Vorabend eines hohen religiösen Feiertages

- +
- Das LG München I (Urteil vom 20.02.2020, 36 S 16296/18) erklärte einen Beschluss über die Jahresabrechnung für ungültig, weil der Verwalter das Recht eines Eigentümers auf ungestörte Religionsausübung nicht beachtete und nicht ausgeschlossen werden konnte, dass bei Anwesenheit dieses Eigentümers eventuell kein Mehrheitsbeschluss zustande gekommen wäre.

Eine Ladung „zur Unzeit“ liegt - jedenfalls in kleineren Wohnanlagen - vor, wenn der Verwalter relativ kurzfristig (gut zwei Wochen vorher) auf Heiligabend als Vorabend zu einem gesetzlichen christlichen Feiertag oder - in Kenntnis jüdischer Feiertage - bei jüdischen Eigentümern auf den Sederabend (Vorabend zum höchsten jüdischen Pessach-Fest; 2017 in den Osterferien) auf 18.00 Uhr einlädt. Auch Tage, die nicht nach dem jeweiligen Landesfeiertagsgesetz

als gesetzlicher Feiertag geschützt sind, können nach den Umständen des Einzelfalls als „zur Unzeit“ anzusehen sein.

Es kommt auch nicht darauf an, ob der Feiertag allgemein bekannt ist; es genügt, wenn dem Verwalter vor der Ladung mitgeteilt wird, dass ein Wohnungseigentümer wegen des Feiertags an der Versammlung nicht teilnehmen können.



Was hätte der Verwalter tun müssen?

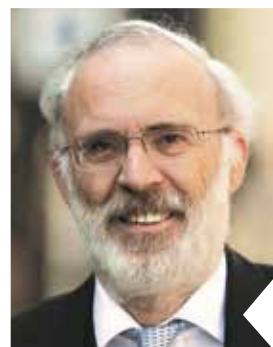
Auf Hinweis des betroffenen am Sederabend durch Religionsausübung verhinderten Eigentümers muss jeder (insbesondere der ebenfalls jüdische) Verwalter umladen, um einen für Eigentümerbeschlüsse potentiellen Ladungsmangel zu beseitigen. Die Kausalität eines Ladungsmangels für den Beschluss z. B. über die Jahresabrechnung wird vermutet.

Was bedeutet dies? Die übrigen Eigentümer müssen ggf. beweisen, dass der Beschluss auch ohne den Ladungsmangel ebenso gefasst worden wäre. Anders gesagt: Eine gerichtliche Ungültigerklärung scheidet aus, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der gefasste und angefochtene Beschluss (wenn auch ggf. mit knapperer Mehrheit) selbst bei Ladung zu einer angemessenen Zeit zustande gekommen wäre (vgl. LG München I, ZMR 2019, 787).

Generell gilt: Die Bestimmung des Versammlungszeitpunktes obliegt – wenn keine entgegenstehende Vereinbarung existiert – grundsätzlich dem Verwalter als Einberufendem.

Der Zeitpunkt muss verkehrsüblich und zumutbar sein. Der Verwalter hat nach billigem, aber gerichtlich nachprüfbarem Ermessen zu entscheiden. Er darf grundsätzlich z.B.

nicht über den Wunsch einzelner Wohnungseigentümer, den Sonntagvormittag bis 11.00 Uhr von Versammlungen freizuhalten, hinweggehen, und zwar auch dann nicht, wenn eine Mehrheit von Eigentümern es verlangt (Bay-ObLG MDR 1987, 937).



DR. OLAF RIECKE
www.riecke-hamburg.de



Die Mietbürgschaft in Kürze

Das gilt es zu beachten

+ Viele Mieter wollen als Mietsicherheit eine Bürgschaft erbringen. Der folgende Beitrag beleuchtet die Frage: Was sollten Vermieter von Wohnraummieter bei Bürgschaften beachten?

Die Mietkaution darf die Höhe von drei Nettokaltmieten nicht übersteigen. Das bedeutet, dass in der Regel auch aus einer Bürgschaft nur die Zahlung von drei Nettokaltmieten verlangt werden kann. Wenn der Mieter auch noch eine Barkaution geleistet oder ein Sparbuch verpfändet hat und der Betrag bereits drei Mieten beträgt, dürften aus der Bürgschaft keine Ansprüche mehr bestehen. Ausnahmen bestehen hier, wenn die Sicherheit für besondere Maßnahmen geleistet wird, wie für den Rückbau von Maßnahmen der Barrierefreiheit oder den Rückbau von Satellitenanlagen.

Es ist denkbar, dass ein Mieter freiwillig und unaufgefordert eine Bürgschaft erbringt. Bei Vermietungen an Studenten oder auch bei Verhandlungen über die Entlassung einzelner Mieter aus dem Mietvertrag kommt dies häufig vor. Auch dies wäre eine Ausnahme zum Grundsatz der drei Mieten. Die (tatsächliche) Schwierigkeit besteht für den Vermieter darin, dass er beweisen muss, dass diese Bürgschaft wirksam, also freiwillig und unaufgefordert, war. Daher sollte eine solche Bürgschaft nicht auf einem Muster oder Briefbogen des Vermieters erfolgen. Um später den Vorgang nachzuvollziehen, sollte der Vermieter eine Notiz in der Mieterakte hinterlassen, wie es zu dieser Bürgschaft kam.

Schriftformerfordernis für Bürgschaften

Für Bürgschaften ist das Schriftformerfordernis zu beachten. Die Bürgschaft muss also auf einem Papier mit einem handschriftlichen Namenszug unter der Erklärung versehen, also unterschrieben sein.

Bürgschaften, die der Vermieter verlangen darf, sollten unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit oder auf das Recht der Hinterlegung erbracht werden. Eine Bürg-

schaft mit Zahlung auf erstes Anfordern ist zulässig und zu empfehlen. Es kann auch verlangt werden, dass die Bürgschaft von einer europäischen Großbank geleistet wird.

Nicht zuletzt ist bei Mietern mit Bürgschaften zu beachten, dass hier eine Aufrechnung der Kautionsgegenforderungen gegen den Mieter nicht ohne weiteres möglich ist. Hier lauert eine Haftungsfall. Der Bürge kann z.B. gegen Forderungen des Vermieters einwenden, dass diese bereits verjährt sind. Eine Aufrechnung gegen diese verjährten Forderungen ist bei Bürgschaften nicht möglich. Problematisch wird dies vor allem, wenn der Vermieter Ansprüche gegen den Mieter auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen in der Wohnung geltend machen will. Diese Ansprüche verjähren bereits nach sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Hier ist jedem Vermieter dringend zu empfehlen, die Ansprüche gegen den Mieter innerhalb der Verjährungsfrist gerichtlich geltend zu machen.



KATHARINA GÜNDEL
www.gross.team

Befugnisse des Verwalters im Anfechtungsprozess

Wie weit reicht die Vertretungsmacht aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG?

+ Im Falle einer Beschlussanfechtungsklage entsteht ein kompliziertes Vierecks-Verhältnis zwischen dem Verwalter, dem von diesem beauftragten Rechtsanwalt, der Wohnungseigentümergeinschaft und dem einzelnen Wohnungseigentümer, zu dem der BGH jüngst Stellung bezogen hat (BGH, Urt. v. 18.10.2019 - V ZR 286/18).

Der Fall

Verwalter V wird vorzeitig abberufen und erhebt dagegen Anfechtungsklage. Der neu bestellte Verwalter N beauftragt Rechtsanwalt R mit der Vertretung der beklagten Eigentümer. Da das Gericht einen Vergleich vorschlägt, beschließt die Eigentümerversammlung mit Mehrheit, diesen anzunehmen, woraufhin R den Vergleich vor Gericht abschließt. Die überstimmten Eigentümer fechten diesen Beschluss an und meinen, dass R den Vergleich für sie überhaupt nicht habe abschließen dürfen.

Das Problem

Der Verwalter ist gem. § 27 Abs. 2 WEG berechtigt und verpflichtet, die beklagten Wohnungseigentümer im Beschlussanfechtungsprozess zu vertreten und einen Anwalt zu beauftragen. Wie weit reichen aber die Kompetenzen des Verwalters? Darf er selbständig über Vergleiche oder die Einlegung von Rechtsmitteln entscheiden und den Anwalt entsprechend anweisen? Darf die am Prozess überhaupt nicht beteiligte Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss entscheiden? Oder müssen Verwalter und Anwalt die Weisungen einzelner Eigentümer befolgen?

Die Entscheidung des BGH

Der BGH entscheidet, dass die Prozessführungsbefugnis des Verwalters umfassend ist und den Abschluss eines Vergleichs erlaubt. Der Eigentümerversammlung steht aber die Beschlusskompetenz zu, dem Verwalter und dem Anwalt Weisungen zu erteilen.

Demgegenüber sind die Weisungen einzelner Eigentümer für den Verwalter und den Anwalt unbeachtlich. Die mit der Prozessführung nicht einverstandenene Eigentümer hätten dem Gericht rechtzeitig anzeigen müssen, dass sie sich selbst oder durch einen anderen Anwalt vertreten lassen.

Praxis-Tipp

Auch wenn der Verwalter eigenständig handeln kann, sollte er, sofern möglich, eine Weisung durch Versammlungsbeschluss einholen. Dieser sollte aber bestandskräftig werden, bevor der Vergleich vor Gericht geschlossen wird. Zwar ist der Vergleichsschluss prozessual in jedem Fall wirksam, wird der Beschluss über den Vergleichsschluss aber gerichtlich für ungültig erklärt, sind Regressforderungen vorprogrammiert.



RÜDIGER FRITSCH
www.krall-kalkum.de



36



Verwalter Praxis A-Z

Z wie Zwangsversteigerung: Anmelden von Hausgeldansprüchen

Situation

Wohnungseigentümer Q schuldet der WEG Hausgeld in Höhe von 3.000 Euro. Verwalter V hat bereits einen Rechtsanwalt damit beauftragt, die Rückstände im Wege der Klage geltend zu machen. Parallel wird von einem Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum des Q betrieben. Der Zuschlag über das Sondereigentum erfolgt nachdem Verwalter V einen vollstreckbaren Titel hinsichtlich der Hausgeldrückstände erhält.

Eine Anmeldung der offenen Hausgeldforderungen ist bis dahin allerdings nicht erfolgt. Weitere Vollstreckungsmaßnahmen blieben erfolglos. Die WEG verlangt nun von Verwal-

ter V Schadenersatz, da dieser seinen Pflichten nicht nachgekommen sei.

Rechtlicher Hintergrund:

Soweit Hausgeldrückstände bestehen, darf der Verwalter, bei einer gerichtlichen Durchsetzung, nur aktiv werden, wenn er hierzu durch Beschluss, Verwaltervertrag oder Gemeinschaftsordnung ermächtigt wurde. Es gehört selbstverständlich zu den wichtigsten Aufgaben, sich von der WEG eine entsprechende Legitimation geben zu lassen oder sicherzustellen, dass der Verwalter handlungsfähig ist, damit Ansprüche nicht verloren gehen.

Hinweis:

Im Zuge der anstehenden WEG-Reform soll § 27 WEG dahingehend geändert werden, dass der Verwalter kraft Gesetzes die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen durchführen kann (Gesetzesentwurf Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG vom 13.03.2020, S. 86).

Was Verwalter V allerdings nicht wusste: Die Anmeldung von Hausgeldansprüchen kann für die Wohnungseigentümergeinschaft auch ohne Urteil bzw. Vollstreckungstitel erfolgen, wenn ein Dritter die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum betreibt (BGH, Urteil vom 08.12.2017, V ZR 82/17; ZMR 2018, 340).

Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG sind die Hausgeldansprüche der WEG bevorrechtigt:

Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Rang nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

- bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. **Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf Prozent des nach § 74a Abs. 5 (Verkehrswert) festgesetzten Wertes.** Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet.

Ferner wird in § 45 Abs. 3 ZVG explizit geregelt, wie die Anmeldung zu erfolgen hat:

„Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 sind bei der Anmeldung durch einen entsprechenden Titel oder durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen oder in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen. Aus dem Vorbringen müssen sich die Zahlungspflicht, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit ergeben.“

Mit wirtschaftlichen Risiken ist die Anmeldung nicht verbunden und der Aufwand ist gering. Anders sieht es aus, wenn die WEG das Zwangsversteigerungsverfahren betreiben möchte. Zum einen muss ein Titel vorliegen und zum anderen entstehen Gerichtsgebühren und Sachverständigenkosten. Hierzu bedarf es – nach aktuellem Recht – einer ausdrücklichen Ermächtigung durch die WEG.

Fazit:

Verwalter V hat sich gegenüber der WEG schadenersatzpflichtig gemacht, da er die Forderungen nicht rechtzeitig angemeldet hat.

Praxis-Tipp:

Bei säumigen Wohnungseigentümern sollte unverzüglich eine Grundbucheinsicht erfolgen, damit überprüft werden kann, ob bereits in Abteilung II des Grundbuchs ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Dies garantiert, dass der Verwalter die Übersicht behält und die weiteren Schritte effizienter einleiten kann. Stellt sich heraus, dass bereits ein Zwangsversteigerungsverfahren anhängig ist, sollten Ansprüche der WEG unverzüglich angemeldet werden. Hierzu bedarf es lediglich der entsprechenden Grundlagen (Beschlüsse, Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Legitimation des Verwalters).

Aus der Rechtsprechung:

BGH, Versäumnisurteil vom 8. Dezember 2017 - V ZR 82/17

Wird von Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betrieben, ist der Verwalter grundsätzlich verpflichtet, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft in dem Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden.



MASSIMO FÜLLBECK
mfuellbeck@hotmail.com



So finden Sie die passenden Mitarbeiter

Fünf Tipps fürs Recruiting

+ Viele Unternehmen berichten über Herausforderungen, Mitarbeiter für offene Positionen zu finden und die Besetzungszeiten von Vakanzen steigen hierzulande von Jahr zu Jahr an. Auch kommt es immer wieder zu Fehlbesetzungen, die es möglichst zu vermeiden gilt. Diese fünf Tipps aus der professionellen Rekrutierungstätigkeit helfen dabei, die passenden und geeigneten Kollegen zu finden.

Stellen Sie eine regelmäßige Personalbedarfsplanung auf

Wer sich systematisch mit der Frage beschäftigt, welche Arbeitskräfte mit welcher Qualifikation zu welchem Zeitpunkt im Unternehmen gebraucht werden, vermeidet teure Personalüberhänge ebenso wie plötzliche Engpässe. Die Ergebnisse einer systematischen Personalbedarfsplanung bilden die Grundlage für eine strategische Optimierung Ihrer Personalarbeit.

Investieren Sie Zeit in ein aussagekräftiges Anforderungsprofil

Ein präzise ausformuliertes Anforderungsprofil erleichtert es gleich zu Beginn des Prozesses, die Erwartungen des Unternehmens mit denen des Bewerbers abzugleichen. Neben den Aufgaben und den erforderlichen formalen Qualifikationen und Kompetenzen sollten sich auch Angaben zur Einordnung der Stelle im Unternehmensgefüge, zu den Rahmenbedingungen, Weiterbildungsmöglichkeiten und Aufstiegschancen finden. Zudem sollten im Anforderungsprofil erforderliche Methoden- und Sozialkompetenzen festgelegt werden.

Wählen Sie den geeigneten Verbreitungsweg

Ob eigene Website, Jobbörse, Stellenanzeige, Kontaktnetzwerk oder Personalberater: Das entscheidende Kriterium für die Wahl des geeigneten Suchwegs ist die Erreichbarkeit der potenziellen Personen, die für die Position in Frage kommen. Machen Sie sich schlau, auf welchen Kanälen Ihre „Zielgruppe“ unterwegs ist und fragen Sie auch Ihre Mitarbeiter, wo sie sich bei der Stellensuche informieren würden. Laut Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) haben das eigene Kontaktnetzwerk und die Empfehlung von Kollegen die größte Erfolgsquote bei der Rekrutierung neuer Mitarbeiter, dicht gefolgt von Jobbörsen und der Suche über soziale Medien.

Das Vorstellungsgespräch: Gute Vorbereitung ist das A und O

Eine sorgfältige Vorbereitung auf das persönliche Bewerbungsgespräch ist nicht nur für Kandidaten essenziell – auch Sie sollten sich im Vorhinein über ein Bewertungssystem und Ihre Entscheidungsprozesse im Klaren sein. Um Eindrücke aus mehreren Perspektiven zu gewinnen, ist es empfehlenswert, dass mehrere Beurteilende an dem Interview teilnehmen. Ein Vertreter der Personalabteilung ist unabdingbar, ein zukünftiger Kollege sinnvoll. Wichtig hierbei: Klären Sie die Rollenverteilung und den Ablauf des Gesprächs unbedingt vorab. Ein Interviewleitfaden hilft bei

der Strukturierung und ermöglicht die Vergleichbarkeit sämtlicher Kandidaten.

Was in die Entscheidung einfließen sollte

Die fachlichen Kompetenzen sind ohne Zweifel der zentrale Aspekt bei der Entscheidung für den künftigen Mitarbeiter. Dennoch sollte bei der Besetzung der offenen Stelle auch die Persönlichkeit des Kandidaten ein besonderes Augenmerk erfahren, denn oft sind es die Soft Skills und Persönlichkeitsaspekte, die über Gelingen oder Scheitern der Zusammenarbeit und der Integrationsmöglichkeit in das Unternehmen entscheiden.

Fehlbesetzungen sind für Unternehmen teuer. Deshalb: Investieren Sie intensiv in die Vorauswahl und optimieren Sie den Auswahlprozess, damit Sie nicht einen Kandidaten einstellen, der sich später als ungeeignet erweist.

Mehrstufige und multiperspektivische Verfahren, der Einsatz von eignungsdiagnostischen Tests und gegebenenfalls die Unterstützung von Personalberatungen erhöhen die Trefferquote deutlich.

In der nächsten Ausgabe vom BVI-Magazin geben wir Tipps für die langfristige Bindung von guten Mitarbeitern.



TOBIAS GROHMANN
www.grohmann-consultants.de

Datenschutz und Digitalisierung

Geht das?

+ Kein Zweifel: Die letzten Monate haben gezeigt, wie herausfordernd der Einstieg in die Digitalisierung wirklich ist. Der „Shutdown“ machte deutlich, dass die Realität zur Umsetzung der Digitalisierung gar nicht so einfach ist.

Zum einen waren sehr wenige Hausverwaltungen technisch darauf vorbereitet und zum anderen sind die Kunden oft gar nicht in der Lage neue technische Entwicklungen ohne weiteres aufzunehmen und anzuwenden. Die größte Herausforderung ist also: Wie erreicht man Kunden (Mieter/Eigentümer/Vertragspartner etc.) ohne dabei die gesetzlichen Auflagen (Kontaktverbot, Abstandsregelung etc.) außer Acht zu lassen und kann trotzdem produktiv die Erwartungen und Ansprüche der Kunden umsetzen?

Viele hatten hierbei auf Online-Konferenzsysteme gesetzt. Das Netz bot eine Fülle von Tools an, die eine schnelle und unkomplizierte Kontaktaufnahme mit dem Kunden sicherstellen. Es verwundert nicht, dass hier die meisten Anbieter aus Drittländern wie den USA kommen, gilt doch dort die Kommunikation über Videokonferenzsysteme bereits als normal und als Standardausstattung in Verwaltungsunternehmen und auch Behörden. Bedient man die Suche über Google, so gibt es eine Fülle von Anbietern, die primär ihre Server und Dienstleistungen über den Standort USA anbieten.

Zoom im Kreuzfeuer der Kritik

Ganz besonders in die Kritik geraten ist der Anbieter Zoom. Kein Wunder, denn Zoom gehört zu jenen Anbietern, die seit jeher auf eine Kommunikation via Video gesetzt haben. Waren vor der Corona-Krise die Zahlen noch bei zehn Millionen Nutzern, so sind sie derzeit bei 300 Millionen. Es ist auch nicht verwunderlich, dass dann der Fokus zum Thema Sicherheit und Datenschutz durch Kunden ganz besonders groß ist. Zoom ist derart ins Kreuzfeuer geraten, dass man kurzerhand versucht hat, den hohen datenschutzrechtlichen Ansprüchen sowie der Sicherheit gerecht zu werden. Die neue Version Zoom 5.0 verspricht zwar grundlegende Veränderungen, aber ob diese letztendlich dazu ausreichen, einen gesetzeskonformen Einsatz dieses Tools herzustellen, ist fraglich.

Dennoch muss man einen ganz wichtigen Aspekt dabei betrachten: Ist es überhaupt möglich, eine gesetzeskonforme Videokonferenz durchzuführen? Welche Voraussetzungen sind notwendig, um den hohen Ansprüchen gegenüber den Kunden gerecht zu werden?

Wenn der Einsatz eines entsprechenden Tools für Videokonferenzsysteme vorgesehen ist, dann sind im Vorfeld wichtige Überlegungen und Prüfungen anzustellen.

1. Wer betreibt die Plattform?

Viele Anbieter bieten eine servergestützte Version gegen monatliches Entgelt an. Das heißt, das eigentliche Programm liegt auf dem Server des Anbieters (Host) und Nutzer melden sich auf der Plattform des Anbieters an. Hierbei handelt es sich um eine klassische Software as a Service (SaaS). Dort liegen i.d.R. auch sämtliche personenbezogene Daten. Betreibt man den Server selbst, ist man zwar größtenteils sicher vor fremdem Zugriff, hat aber im Gegenzug einen entsprechenden Aufwand, beginnend bei Ressourcen, über Know-how, hin zu Material. Auch die Bandbreite der Internetgeschwindigkeit ist ein ganz entscheidender Faktor.

2. Worauf muss geachtet werden?

Standort: Sollte man sich entscheiden, auf ein servergestütztes System zuzugreifen, so ist der Serverstandort wohl der entscheidende Faktor. Stehen die Server in Europa oder gar in Deutschland, ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der DSGVO durch den Betreiber umgesetzt werden. Wenn der Anbieter in den USA sitzt, hat theoretisch auch nahezu jede amerikanische Behörde per Gesetz die Möglichkeit, auf diese Daten zuzugreifen.

Sicherheit der Daten:

Jeder Anbieter - ganz gleich ob SaaS-Anbieter oder eigener Server - ist verpflichtet, entsprechende technische und organisatorische Maßnahmen (TOM) zu ergreifen, um die Verarbeitung der personenbezogenen Daten sicherzustellen. Die wichtigsten Anforderungen sind:

- **Verschlüsselung:** Ist die Verbindung zwischen den Teilnehmern derart verschlüsselt, dass ein Zugriff von außen nahezu unmöglich ist?
- **Zutritt zum Meeting:** Zu beachten ist, dass das Tool eine Möglichkeit bietet, dass nur registrierte Benutzer nebst einem notwendigen Passwort Zugang zum Meeting haben.
- **Aufzeichnung:** Viele Tools bieten eine Videoaufzeichnung an. Da dies aber nicht immer von allen Teilnehmern gewünscht und akzeptiert wird, muss hier im Vorfeld eine entsprechende transparente Information, sowie gegebenenfalls eine Möglichkeit zur Einwilligung der Aufzeichnung, vorhanden sein. Auch das Löschen von etwaigen Aufzeichnungen, Chat-Verläufen, Fotos etc. sollte mit einem automatisierten Mechanismus des Anbieters möglich sein.
- **Hintergrund:** Oft ist der Hintergrund der Meeting-Teilnehmer während einer Videokonferenz datenschutzrechtlich

ein Problem. Gute Tools bieten mittlerweile eine Möglichkeit an, den Hintergrund entweder „verschwommen“ oder „abgedunkelt“ darzustellen (Blurring).

- Konfiguration: Wer kann was sehen, hören, herunterladen, teilen, etc.? Der Moderator (Meetingleiter) muss die Möglichkeit haben, das Tool derart zu konfigurieren, dass datenschutzrechtliche Belange stets beachtet werden. Datenschutzfreundliche Einstellungen sind ein Muss für jedes Videokonferenzsystem.

3. Auftragsverarbeitung

In der Regel ist ein SaaS-Anbieter für ein Videokonferenzsystem ein Auftragsverarbeiter. Dementsprechend muss auch ein Auftragsverarbeitungsvertrag i.S.d. Art. 28 DSGVO geschlossen werden. Nicht jeder Anbieter verfügt über die geforderten Sicherheitsstandards. Daher ist im Vorfeld gründlich zu prüfen, ob die oben genannten Anforderungen erbracht werden können. Allerdings ist nicht immer davon auszugehen, dass ein Anbieter, der in der EWR oder in Deutschland ansässig ist, automatisch die Standards erfüllt. Eine gründliche Recherche erspart am Ende Geld, Nerven und unnötige Diskussionen mit Kunden.

4. Informationspflichten

Die Informationspflichten (Datenschutzhinweise) seitens des Hausverwalters sollten entsprechend angepasst werden. Auch hier ist darauf zu achten, dass bei jedem Online-Meeting die Hinweise zur Datenverarbeitung als Link oder gesondertes Dokument zur Verfügung stehen.

5. Inhalte

Jedes Unternehmen, das ein Videokonferenzsystem einsetzt, muss grundsätzlich eruieren, was innerhalb eines Meetings über ein Videokonferenzsystem besprochen wird. Sollten z.B. die Inhalte reine Lerninhalte sein (Webinar, e-Learning, etc.) dürfte das Thema „Genereller Einsatz unter Berücksichtigung einer Hochverschlüsselung“ weniger Gewichtung haben. Sollten aber wichtige Geschäftsgeheimnisse und zahlreiche personenbezogene Daten sowie „sensible“ Daten i.S.d. Art. 9 DSGVO ausgetauscht werden, sind die oben genannten Kriterien ein wichtiger Indikator zum zulässigen Einsatz eines Videokonferenzsystems.

6. Die Behörden

Die Aufsichtsbehörden sehen den Einsatz von Videokonferenzsystemen besonders kritisch. Gerade Zoom, Skype, Microsoft Teams sind beispielsweise nach Ansicht der Berliner Datenschutzbehörde nicht datenschutzgerecht einsetzbar. Die Behörde empfiehlt nur Anbieter in der EU oder der EFTA zu verwenden und statt eines Videokonferenzsystems besser ein Telefonkonferenzsystem einzusetzen. Unstrittig ist hier, dass ein Telefonkonferenzsystem datenschutzkonformer einsetzbar ist. Dies zielt jedoch ein wenig am eigentlichen Zweck eines Videokonferenzsystems vorbei. Aber dies ist eine andere Frage.

Fazit

Wenn jeder Immobilienverwalter die oben genannten Vorgaben peinlichst genau beachtet und mit entsprechender Hin- gabe angeht, dürfte sich sowohl die Auswahl des Anbieters als auch die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nur noch auf einen Bruchteil etwaiger Anbieter beschränken. Dann ist auch ein durchaus zulässiger Einsatz eines Videokonferenzsystems möglich.

Andererseits müsste man - unter strenger Berücksichtigung der oben genannten Anforderungen - dann auch WhatsApp, Microsoft, Apple, Android, Google, Amazon, etc. gänzlich aus dem System einer Immobilienverwaltung verbannen. Dann ist es aber auch schon wieder vorbei mit der Digitalisierung.



REINHOLD OKON
www.dsb-okon.de

Digitalisierung richtig umsetzen

Nachhaltige Strategie und sukzessive Umsetzung gefragt

+ Um von der Digitalisierung der Branche und der Gesellschaft zu profitieren, müssen Immobilienverwaltungen eine konsequente Digitalisierungsstrategie verfolgen. Die casavi GmbH, BVI-Förderpartner, hat hierfür einen Fahrplan entwickelt, der Verwaltungsunternehmen Schritt für Schritt unterstützt.

Eine Übersicht über Anbieter und Prozessschritte zu haben sowie praktische Ansatzpunkte zu kennen, sind für eine nachhaltige Umsetzung der Digitalisierung unabdingbar. Es empfiehlt sich daher, die nötigen Veränderungen in drei Stufen zu unterteilen: Digitalisierung der Information, Digitalisierung der Interaktion und digitale Integration aller internen und externen Geschäftsprozesse.

Dokumente digitalisieren

Zunächst gilt es, alle bestehenden Dokumente und Informationen zu digitalisieren. Alle zukünftigen sollten von vornherein digital erfasst werden. Das garantiert eine elektronische Weiterverarbeitung, durch die dauerhaft der Papierverbrauch reduziert und die Auffindbarkeit von Dokumenten vereinfacht werden kann. Um selbst ausschließlich digitale Information zu generieren, müssen entsprechende Lösungen eingeführt werden, wie beispielsweise eine ERP-Software für die Buchhaltung oder ein Vorgangsmanagement für die Dokumentation und Bearbeitung von Geschäftsvorfällen.

Analoge Medien ersetzen

Ist das Fundament gelegt, sollte nun die Interaktion digitalisiert werden – Kommunikation ist der größte Zeitfresser im Arbeitsalltag. Damit das gelingt, wird diese von Telefon oder Post auf elektronische Medien verlagert. Das ermöglicht eine asynchrone Bearbeitung und schafft einen Workflow, der bisherige Zwischenschritte automatisiert, wie etwa die Zuordnung von Anfragen an zuständige Mitarbeiter. casavi

unterstützt diese Kommunikations- und Servicevorgänge aus Schritt 1 und 2 optimal und bietet Schnittstellen zu branchenüblichen Systemen.

Digitale Prozessketten schaffen

Im dritten Schritt werden alle zur digitalen Interaktion eingesetzten Systeme integriert, um den Automatisierungsgrad noch weiter zu erhöhen. Grundlage hierfür sind offene und flexible Teilsysteme sowie Abläufe, die Veränderungen in den Unternehmensprozessen ermöglichen. Das erlaubt eine vollständig digitale und unternehmensübergreifende Prozesskette. Hierfür hat casavi bspw. die Dienstleisterplattform Relay geschaffen. Sie vereinfacht die digitale Zusammenarbeit rund um die Immobilie und vernetzt Verwalter mit Dienstleistungspartnern, Eigentümern und Mietern. Wer den skizzierten Fahrplan umsetzt, begibt sich auf den richtigen Weg. Jetzt auf Digitalisierung zu setzen, wird sich in der durch Konsolidierung geprägten Verwalterbranche auszahlen.



PETER SCHINDLMEIER
Geschäftsführer casavi GmbH
www.casavi.de



Mehr Flexibilität durch Home-Office

Egal in welchen Zeiten

+ Egal, ob eine weltweite Pandemie der Grund ist oder Wetterereignisse wie Sturm Sabine oder einfach fehlende Kinderbetreuung: Es gibt immer Situationen, in denen es für Mitarbeiter praktisch oder geboten ist, von Zuhause aus arbeiten zu können. Mit einem solchen Angebot erhöhen Arbeitgeber ihre Attraktivität deutlich.

Es gibt Immobilienverwalter und Wohnungsunternehmen, die aktuell fast keine Probleme haben, was den Zugriff auf die unternehmenseigenen Daten angeht: Trotz Corona-Pandemie sind sie voll arbeitsfähig. Im Home-Office können die Angestellten im Grunde sehr viel von dem erledigen, was sie sonst tagtäglich im Büro machen. Von diesen Möglichkeiten haben diese Unternehmen auch schon in Zeiten vor Corona profitiert: Wenn etwa ein Sturm den Zugverkehr lahmlegt, klappen die Mitarbeiter einfach zuhause ihre Laptops auf. Oder wenn ein Kind krank ist oder sich Handwerker angekündigt haben.

Webbasierte Systeme erlauben einen sicheren und unkomplizierten Zugriff auf Daten

Gerade jetzt, in der Corona-Krise, stellen aber auch viele Unternehmen fest, dass sie ihre Mitarbeiter nicht arbeitsfähig halten können – denn ihre IT ist für so etwas bislang nicht ausgestattet. Und es wird klar: Home-Office funktioniert nicht mit veralteter Technik.

Entscheidend für die Arbeit aus der heimischen Wohnung heraus ist, dass die Mitarbeiter auch daheim auf alle Daten und Dokumente der Firma zugreifen können. Das funktioniert

aktuell in den meisten Betrieben noch über eine Brückentechnologie wie VPN, über die sich die Angestellten in das Firmennetz einwählen.

Zukunftsweisender sind jedoch sogenannte webbasierte Systeme. Dafür braucht der Mitarbeiter noch nicht einmal einen Firmenlaptop, sondern kann im Notfall sogar allein mit seinem eigenen Tablet arbeiten – er benötigt lediglich einen herkömmlichen Internetbrowser. Eine solche Technologie hat auch Vorteile für das Unternehmen. Es muss deutlich weniger teure Endgeräte vorhalten. Und der Datenschutz sowie die Datensicherheit sind dennoch mehr als nur gewährleistet.

Um Angestellte im Home-Office voll in die Arbeitsprozesse einzubeziehen, haben sich zudem Softwaresysteme wie Microsoft Teams bewährt. Damit können mehrere Mitarbeiter zum Beispiel am selben Textdokument arbeiten. Das lästige Hin-und-Her-Schicken einer Worddatei, PowerPoint-Präsentation oder Exceltabelle in immer neuen Versionen – übrigens eine sehr „beliebte“ Fehlerquelle – entfällt. Und noch ein Tipp: den Posteingang digitalisieren. Dann kann jeder von überall aus die im Unternehmen eingehenden Briefe lesen und bearbeiten.

Heimarbeit kommt (jüngeren) Mitarbeitern entgegen

Neben Epidemien, Sturm oder krankem Nachwuchs gibt es zahlreiche andere Gründe, wieso Arbeitnehmer im Home-Office bleiben wollen: Manche können bestimmte Aufgaben dort konzentrierter erledigen, andere sparen sich damit das Pendeln und die nächsten fühlen sich im heimischen Umfeld einfach wohler. Vor allem die jüngere Generation legt Wert auf flexible Arbeitszeiten. Ihnen ist die tägliche Anwesenheitspflicht im Büro von 8 bis 17 Uhr ein Gräuel. Stattdessen arbeiten sie vielleicht lieber von 9 bis 11 Uhr, gehen dann zum Frisör, und hängen die fehlende Stunde einfach am Abend dran.

Das erfordert jedoch auch vom Arbeitgeber Flexibilität. Mit althergebrachten Strukturen funktionieren solche neuen Modelle nicht. Vielmehr benötigt man eine neue Art der Zusammenarbeit – mit flacheren Hierarchien und agilen Teams. Nicht zuletzt müssen Unternehmen ihren Angestellten einen Vertrauensvorschuss geben. Nicht selten befürchten Arbeitgeber mangelnde Disziplin oder ständige Ablenkung, sobald ein Mitarbeiter sich nicht im professionellen Umfeld befindet. Studien jedoch zeigen, dass viele Menschen zuhause produktiver arbeiten, weil sie mehr Ruhe haben und das Telefon nicht ständig klingelt. Außerdem sind sie eher

bereit, auch mal den Feierabend hinauszuzögern, um eine Tätigkeit fertigzustellen, oder auch zwischendurch kleinere Aufgaben zu erledigen, wenn sie dafür nicht extra den Arbeitsweg auf sich nehmen müssen.

Mit flexiblen Arbeitsformen im Recruiting punkten

Wer seinen Mitarbeitern Home-Office ermöglicht, drückt Wertschätzung aus und fördert so das selbstständige und eigenverantwortliche Arbeiten. Davon werden Unternehmen auch langfristig als Arbeitgeber profitieren. Außerdem erleichtert es ihnen die Suche nach Fachkräften, wenn sie sich als attraktiver und modern aufgestellter Arbeitgeber präsentieren. Mit Desktoprechnern, Papierablage und Arbeitsstrukturen aus dem letzten Jahrtausend lockt man keine qualifizierten Mitarbeiter mehr ins Unternehmen.

Deshalb sollten Unternehmen keine Zeit verlieren, sobald sie die aktuellen Schockwellen halbwegs „verdaut“ und die Kollegen sich neu sortiert haben. Dann zügig Bestandsaufnahme machen und im Team analysieren: Was ist gut gelaufen? Was nicht? Wo können webbasierte Anwendungen bei Ausnahmesituationen sinnvoll helfen? Welche Arbeitsabläufe lassen sich mit modernen digitalen Tools optimieren? Dann ist das Unternehmen nicht nur für die nächste Krise bestens gerüstet, sondern auch insgesamt bereit für eine wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft.

Die kostenfreie Themenseite „Home-Office:

So gelingt mobiles Arbeiten“ bietet mit wichtigen Infos, vielen Sofort-Tipps und Hilfestellungen für Immobilienverwaltungen fundierte Unterstützung: Neben einem kostenfreien Praxis-Webinar eines Verwalterkollegen, einen „Schnelleinstieg Home-Office“ sowie eine direkt ausfüllbare interaktive Checkliste.

<https://realestate.haufe.de/home-office#wissen-webinar>



DR. SEBASTIAN SCHMITT
sebastian.schmitt@
haufe-lexware.com

Höhere Förderung und Beratung nutzen

Eigentumswohnungen: 30 Prozent weniger Energieverbrauch möglich

+ Wohnungseigentümergeinschaften können ihre laufenden Kosten deutlich senken und einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz leisten. Das zeigt eine Studie des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) für die Kampagne „WEG der Zukunft“ im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative.

Fast ein Viertel aller Wohnungen in Deutschland ist Teil von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Das Sparpotenzial liegt laut Studie bei den meisten untersuchten Gebäuden mit Eigentumswohnungen zwischen 16 und 30 Prozent, wenn sie gedämmt und neue Fenster eingebaut werden. In jedem fünften Gebäude könnte der Energieverbrauch auf diesem Wege sogar um mehr als 30 Prozent sinken. Ein erheblicher Sanierungstau besteht demnach vor allem bei der Dämmung von Außenwand, Fußboden und Kellerdecke. Noch mehr könnten Wohnungseigentümergeinschaften sparen, wenn sie auch die Heizung optimieren oder austauschen.

Sanieren rechnet sich oft schnell – Ausfall von Heizungen vermeiden

Wohnungseigentümer haben verschiedene Möglichkeiten, um dieses Sparpotenzial zu nutzen, wie Beispiele von co2online zeigen: von geringinvestiven Maßnahmen wie dem Pumpentausch über eine neue Heizung bis hin zum Dämmen.

Entsprechend unterschiedlich fallen die Kosten aus; von wenigen hundert bis mehreren zehntausend Euro. Je nach Maßnahme kann sich das Sanieren schon innerhalb weniger Jahre rechnen, zum Beispiel mit einem Pumpentausch.

Bei etwa 40 Prozent der Gebäude sind die Heizungen laut der Studie mit dem Titel „Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften“ schon älter als 20 Jahre; bei mehr als 10 Prozent sogar älter als 30 Jahre. Für viele Wohnungseigentümer besteht daher die Gefahr, dass die Heizung kurzfristig ausfällt und eine schnelle Reparatur an fehlenden Ersatzteilen scheitert. Außerdem gibt es ein großes Potenzial für den Klimaschutz; vor allem wenn bei neuen Heizungen erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Das ist allerdings bei Wohnungseigentümergeinschaften bisher nur selten der Fall.

Wohnungseigentümer wünschen sich mehr Beratung und Förderung

Fast die Hälfte der für die Studie Befragten fühlt sich nicht gut beraten, wenn es um das Sanieren von Eigentumswohnungen geht. Es gibt ein großes Interesse der Eigentümer an Angeboten zur Beratung und eine große Bereitschaft, diese in Anspruch zu nehmen. Bei vielen Wohnungseigentümergeinschaften gibt es zudem Schwierigkeiten bei der Finanzierung.

In beiden Fällen kann eine von Handwerkern und Herstellern unabhängige Energieberatung weiterhelfen. Energieberater können auch Fördermittel suchen und an Eigentümerversammlungen teilnehmen, um Pläne fürs Sanieren vorzustellen – und sie können die Sanierung von Anfang bis Ende begleiten. Damit lassen sich die Qualität der Sanierung und der Erfolg beim Energiesparen sicherstellen.

In der Region Freiburg, in Hannover und Bremen/Bremerhaven sowie in der Metropolregion Rhein-Neckar werden neue Angebote zur Beratung für Wohnungseigentümergeinschaften entwickelt und erprobt. **(Details dazu auf www.wegderzukunft.de/service).**

Höhere Zuschüsse für Energieberatung und neue Heizung

Mit dem Klimapaket gibt es seit vergangenem Monat auch mehr Fördermittel für eine unabhängige Energieberatung: einen Zuschuss von 80 Prozent, maximal 1.700 Euro für Wohnungseigentümergeinschaften. Für die Teilnahme des Energieberaters an der Eigentümerversammlung gibt es einen Extra-Zuschuss von 500 Euro. Beim Austausch der Heizung übernimmt der Staat jetzt bis zu 45 Prozent der Kosten. Für geringinvestive Maßnahmen wie den Pumpentausch gibt es 30 Prozent vom Staat.

Fördermittel für Eigentumswohnungen finden

Um die Suche nach Förderprogrammen für Wohnungseigentümergeinschaften zu erleichtern, hat co2online den FördermittelCheck erweitert. Die kostenlose Fördermittel-Datenbank auf www.co2online.de/foerdermittel können Verbraucher nun auch gezielt nach Zuschüssen und Krediten für Eigentumswohnungen durchsuchen.

Quelle: Pressemitteilung co2online
co2online.de



Der BVI begrüßt im Verband aufs Herzlichste ...

... seine neuen Profiverwaltungen:

IKZ Immobilien-Kompetenz-Zentrum GmbH & Co.KG in 44263 Dortmund
Erdbories & Wenningmann GmbH in 48155 Münster
Hausverwaltung Schmid OHG in 97318 Kitzingen
Hausverwaltung Wittmann GmbH in 83339 Chieming
a.h.f. Immobilien-Verwaltungs-GmbH in 40211 Düsseldorf
ottmargötzt GmbH in 70572 Stuttgart
Rütter Immobilien GmbH in 45897 Gelsenkirchen
Kaube Immobilien in 01558 Großenhain
Weltz Immobilien GmbH in 25451 Quickborn
Doris Müller Hausverwaltung in 90455 Nürnberg
Südhausbau Verwaltung GmbH & Co KG in 80798 München
Baake Hausverwaltungen GmbH in 85221 Dachau

sein neues beratendes

Mitglied: **Rechtsanwaltskanzlei Jürgen und Georg Struck** in 44135 Dortmund



Rechtsanwälte Struck

Die Rechtsanwaltskanzlei Struck liegt zentral in der Dortmunder Innenstadt. Sie ist auf immobilienrechtliche Fragen aller Art spezialisiert, insbesondere auf das Wohnungseigentums- und das Mietrecht. Die Kanzlei freut sich darauf, BVI-Mitglieder auch in der BVI-Rechtsberatung zu unterstützen.

Rechtsanwalt-Struck.de



Hausverwaltung Wittmann GmbH

Von „Mensch zu Mensch“ betreuen Günter und Siglinde Wittmann mit ihrem Team seit über 20 Jahren Immobilien im Raum Traunstein, Rosenheim sowie rund um den Chiemsee.

Willkommen beim BVI!

hausverwaltung-wittmann.de



a.h.f. Immobilien-Verwaltungs-GmbH

Die a.h.f. betreut seit 1978 Eigentümergemeinschaften und Mietwohnhäuser in und um Düsseldorf. Das inhabergeführte Team legt großen Wert auf Service und Transparenz.

Herzlich willkommen!

ahf-verwaltung.de



Südhausbau Verwaltung GmbH & Co. KG

Die Südhausbau ist eines der ältesten Wohnungsbauunternehmen in Bayern: Seit nahezu 85 Jahren besticht das Unternehmen mit umfassenden Kompetenzen in der Immobilienwirtschaft. Vor 13 Jahren wurde die Verwaltung von WEGs ins Portfolio aufgenommen.

suedhausbau.de



Weltz Immobilien GmbH

Seit über 15 Jahren vertrauen Kunden ihre Immobilien in und um Hamburg der Weltz Immobilien GmbH an. Diese ist auf den Bereich Wohnungseigentum sowie Miet- und Sondereigentum spezialisiert.

Der BVI sagt ein herzliches Hallo!

weltz-immobilien.de

„Mit Frühstück, bitte!“

BVI-Preisausschreiben zur absurdesten Corona-Geschichte

+ Wir suchten im April per Aufruf über Social Media und unseren Newsletter Ihre absurdesten Geschichten, die Ihnen während der Corona-Krise im Verwalteralltag passiert sind.

Von fantasievollen Mietausfallbegründungen über abenteuerliche Handwerker-Leistungen in Mieter-Eigenregie bis hin zur Denunziation der Besucher bei der Nachbarin mitsamt Vermutung ihrer Profession im Rotlicht-Milieu, war eine große Bandbreite an haarsträubenden Geschichten unter den Einsendungen. Dies war das Erlebnis unseres Gewinners:

Frau X hinterließ bei der Hausverwaltung eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter: Sie wäre Eigentümerin einer Wohnung und nun im Haus. Da wegen Corona aber alle Geschäfte zu hätten, möge ihr die Hausverwaltung doch bitte

das Frühstück auf das Zimmer servieren. Sie bitte um Verbindung zu einem der Angestellten der Hausverwaltung, um die Details der Frühstücklieferung in die Wohnung zu klären und erwarte einen Rückruf.

Unser Gewinner darf sich über die kostenlose Teilnahme an einem unserer BVI-Webinare freuen. Wir danken allen Teilnehmern herzlich für ihre Einsendungen.

BVI e.V.

www.bvi-verwalter.de

EXPERT

Verwalten mit Sachverstand

Ein Kommentar

+ Die Nachfrage nach Sachverständigendienstleistungen nimmt zu. Wohnungseigentümer und Beiräte ebenso wie Wohnungsunternehmen und Gerichte stehen vor der Kernfrage: „Wie soll ich einen qualifizierten Sachverständigen finden?“

Sachverständige gibt es viele. Aber Achtung! In Deutschland ist der Begriff „Sachverständiger“ rechtlich nicht geschützt. Somit können sich auch Gutachter als Sachverständige bezeichnen, die nicht ausreichend qualifiziert sind und dürfen sich auf dem Markt betätigen. Der Gesetzgeber grenzt durch das Instrument der öffentlichen Bestellung und Vereidigung solche selbsternannten Sachverständige von wirklichen Experten ab.

Die Bestellkörperschaften, in meinem Fall die IHK, bescheinigt einem Sachverständigen, auf einem bestimmten Fachgebiet besonders qualifiziert zu sein. Außerdem sind öffentlich bestellte Sachverständige darauf vereidigt, ihre Gutachten unabhängig und unparteiisch zu erstatten. Deshalb sieht die ZPO vor, dass in Gerichtsverfahren öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige bevorzugt zu beauftragen sind. Diese müssen sich einem aufwändigen Prüfungsverfahren unterziehen und ihre deutlich über dem Durchschnitt liegende Sachkunde nachweisen und erhalten.

Im Karussell der Anforderungen

Die Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bedeutet Sicherheit für private und unternehmerische Entscheidungen.

Aus meiner mehr als 25-jährigen Berufspraxis als Immobilienkaufmann und Verwalter kenne ich die Herausforderungen unseres Berufs allzu gut. Das Karussell der Anforderungen an den Verwalter dreht sich immer schneller und es ist weit und breit niemand in Sicht, der auf die Bremse tritt.

Nicht ausreichend qualifizierte Verwalter werden bereits den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Daher ist es so wichtig, dass der Gesetzgeber harte Qualifizierungsanforderungen an die Berufszulassungsregeln für Immobilienverwalter stellt, wie es die großen Immobilienverbände wie z. B. BVI oder IVD seit vielen Jahren fordern. Vielleicht werden hiernach weniger Sachverständige gebraucht. Bis dahin aber bringe ich mich voller Leidenschaft in der sehr vielseitigen Welt des Wohnungseigentumsgesetzes ein, mit Beratungen und Schulungen für Eigentümergemeinschaften, Beiräten, Bauträgern und allen Akteuren rund um das Wohnungseigentum.

JÖRG WANKE

www.3x1.de

Verschmelzung von vier Unternehmen

DEW Immobilienverwaltung GmbH

+ Die Unternehmen Dämmer Hausverwaltungen GmbH, Erdbories Immobilienverwaltung GmbH, Wenningmann Immobilien GmbH und die Erdbories & Wenningmann GmbH verschmelzen zur DEW Immobilienverwaltung GmbH. Sie werden damit die führende Hausverwaltung in Westfalen mit einem breiten Dienstleistungsangebot „rund um die Immobilie“.

Die vier Unternehmen arbeiten bereits seit einigen Jahren in verschiedenen Arbeitsgemeinschaften der Immobilienwirtschaft zusammen. Eine Bündelung der Kräfte sei, davon zeigten sich die vier Partner überzeugt, die richtige strategische Antwort auf aktuelle und künftige Herausforderungen: Weiter steigende immobilienrechtliche Anforderungen, der demografische Wandel sowie die Nutzung von Chancen im Rahmen der Digitalisierung, aber insbesondere das sich ändernde Kundenverhalten und die steigenden Kundenansprüche sollen zukünftig gemeinsam von den vier Geschäftsführern Guido Erdbories, Jakob Fintelmann, Thomas Seiler und Jörg Wenningmann gemeistert werden.

Ähnliche geschäftspolitische Ausrichtung

„Nachdem wir uns in 2019 nach sehr konstruktiven und vertrauensvollen Gesprächen das ‚JA-Wort‘ gegeben und unsere rund 55 Mitarbeiter informiert haben, haben wir die Verschmelzung zum 01.01.2020 vollzogen“, so Jörg Wenningmann. „Die geschäftspolitische Ausrichtung unserer Häuser ist ähnlich und wir haben uns in den letzten Monaten noch besser kennen- und schätzen gelernt: Die Chemie stimmt - für uns einer der entscheidenden Punkte während der Gespräche!“, ergänzt Thomas Seiler.

„Alle aufgeworfenen Fragen haben wir in einer sehr offenen und lösungsorientierten Art und Weise und auf Augenhöhe diskutiert und sind davon überzeugt, dass diese Verschmelzung nicht nur für uns, sondern in erster Linie für unsere Kunden, Geschäftspartner und nicht zuletzt für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Gewinn ist,“ berichtet Guido Erdbories. „Im Mittelpunkt stehen die steigenden Kundenanforderungen an ein zukunftsorientiertes Immobilienmanagement. Gemeinsam wird es uns leichter fallen, unseren hohen Anspruch an Qualität zu bewahren und weiterzuentwickeln. Und natürlich wollen wir uns als attraktiver Arbeitgeber der Immobilienwirtschaft positionieren!“, so Jakob Fintelmann.

„Das wollen wir ausbauen. Aber was am Ende zählt ist die Kunden- und MitarbeiterInnenzufriedenheit“, so Jörg Wenningmann. Die bisherige dezentrale Struktur der Partner mit den vier Standorten in Beckum, Coesfeld, Münster und Witten bleibt erhalten.

Jörg Wenningmann

dew-immo.de

Auf der Suche nach guter Lektüre?

Hier sind unsere Buchtipps

Datenschutz im Wohnraummietrecht

Datenschutz ist auch im Immobilien-Management ein relevantes Thema. Die Datenschutzgrundverordnung ist jedoch nur die aktuellste Version einer europäischen datenschutzrechtlichen Regelung. Das erste Urteil in Deutschland zum Datenschutz wurde bereits 1969 gefällt. Der Autor Timo Hubert Scheer unterscheidet in seinem Leitfaden zum DSGVO-konformen Handeln zwischen entstehenden, bestehenden und beendeten Mietverhältnissen. Zusätzlich werden Kriterien wie z.B. das Einsichtsrecht bei der Nebenkostenabrechnung detailliert beleuchtet. Ein lesenswertes Buch, das als Leitfaden dienen kann, um Vermietungsprozesse datenschutzrechtlich sicher zu gestalten.

Autor: Timo Hubert Scheer

ISBN: 978-3-96163-178-0, 192 Seiten, 49,00 Euro inkl. MwSt.
erschienen 13.02.2020

Bestellbar unter: www.lehmanns.de

Playbook Recruiting

Wie gewinnt man Talente für das eigene Unternehmen? Unsere Gesellschaft sowie der Arbeitsmarkt verändern sich so schnell, dass Recruiter mit gängigen Methoden bei Top-Talenten nicht mehr überzeugen können. Dieses Buch leitet im „Spielbuch-Stil“ praxisorientiert, aber theoretisch fundiert durch den Recruitingprozess. Einzelne Schritte lassen sich einfach auf die verschiedenen Situationen übertragen und umsetzen. Claudia Lorber und Herwig Kummer bieten in allen beschriebenen Phasen konkrete Tipps und Tricks sowie Impulse für eigene Experimente.

Autorinnen: Claudia Lorber, Herwig Kummer

ISBN: 978-3-648-13836-6, 200 Seiten, 39,95 € inkl. MwSt.

Bestellbar unter: shop.haufe.de





Kunst-Tipp des Vorstands

Art Supreme von Josip Vukoja

Josip Vukoja ist ein in Berlin lebender Künstler und ein IT-Experte, der seine Computerkenntnisse seit seiner Kindheit immer weiter verbessert hat. Er wurde in Split (Kroatien) geboren und erhielt während seines Studiums in den Niederlanden und in Berlin einen Master in IT und Entrepreneurship. Da in Berlin jeder in IT arbeitet oder Künstler ist, beschloss er, dass er etwas Anderes machen muss, und schließlich begann er tatsächlich, beides zu kombinieren. Sein Projekt Art Supreme will eine einzigartige Geschichte in einer Welt der Kunst erzählen. Der Entstehungsprozess seiner Kunstwerke basiert auf den digitalen Algorithmen, die

aus den jüngsten Durchbrüchen im Bereich der Künstlichen Intelligenz stammen. Die moderne Kunst hat einen seltsamen Weg eingeschlagen, und wohin dieser Weg führt, werden wir sehen. Für mehr Informationen, besuchen Sie die Website www.art-supreme.com oder senden Sie eine E-Mail an info@art-supreme.com.

Dr. Klaus Nahlenz
www.bvi-verwalter.de

Die BVI-Rahmenverträge:

Zum Beispiel mit
RhönEnergie Fulda

Unsere BVI-Partnerunternehmen sorgen mit Sonderkonditionen für BVI-Mitglieder für einen reibungslosen Arbeitsalltag. Heute möchten wir Ihnen RhönEnergie Fulda vorstellen. Das Leistungspaket für BVI-Mitglieder umfasst, neben einem verwalter-spezifischen Rahmenvertrag für die Energielieferung, persönliche Ansprechpartner und die Synchronisierung der Vertragslaufzeiten sowie individuelle Abrechnungszeitpunkte.

Welche Leistungen werden geboten?

- Preisvorteil für den reinen Erdgaspreis: RhönEnergie bietet Lieferpreise, die täglich variieren können. BVI-Mitglieder erhalten, vorausgesetzt einer Legitimierung, Sonderkonditionen.
- Serviceangebot: RhönEnergie unterstützt BVI-Mitglieder im Vorfeld der Nebenkostenoptimierung bei der Zusammenstellung der angebotsrelevanten Daten direkt vor Ort. Vertragsrelevante Inhalte, wie Kündigungsfristen beim Altversorger, können ebenso geprüft werden.

- Energieabrechnung: Verwalter haben individuelle Prozessabläufe. RhönEnergie bietet BVI-Mitgliedern verwalter-spezifisch passende Lösungen für den Ablese- und Rechnungsprozess.

Interesse geweckt?

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Olaf Liedtke

Telefon: 02247 9691832

E-Mail: olaf.liedtke@re-fd.de

Internet: www.re-fd.de

BVI e.V.

<https://bvi-verwalter.de/leistungen/rahmenvertraege/>



Mit dem BVI-Onlinetalk durch die Krise

Neue Formate für Austausch und Wissensvermittlung

Corona hat uns alle im März wie der Blitz getroffen. Sofort standen vielfältige Fragen im Raum: Dürfen Eigentümerversammlungen weiterhin stattfinden? Wie kann ein Verwalter seine Weiterbestellung veranlassen? Sollte den Eigentümern die Jahresabrechnung zugestellt werden? Welches Tool nutzt man am besten für eine virtuelle Eigentümerversammlung? Vor Corona hätte man diese Fragen bei einem der traditionellen Stammtische des BVI besprochen, aber ein Treffen war eben auch für die Verbandsmitglieder auf einmal unmöglich.

Die BVI-Landesvorsitzende Martina Schinke machte aus der Not eine Tugend und rief den BVI-Onlinetalk per Zoom-Meeting ins Leben. Dieser neue Onlinetreff der BVI-Verwalter startete am 03. April und hat seither stetig an Beliebtheit gewonnen. Nachdem alle von Corona verursachten Unsicherheiten ausgeräumt waren, widmeten sich die ca. 20 Teilnehmer jeden Freitag um 12.00 Uhr zukunftsweisenden Themen wie der digitalen Arbeitsweise nach Corona, Mitarbeiterführung im Home-Office, Datenschutz bei virtuellen Meetings und der Kalkulation der Verwaltervergütung. Der Gesprächsbedarf war so groß wie selten zuvor!

Diese neue Art des Austausches im Internet hat nicht nur dazu befähigt, den Herausforderungen dieser Zeit innovativ zu begegnen, sondern auch die Solidarität unter den BVI-Mitgliedern neu gestärkt. Eine Erweiterung des BVI-Onlinetalks stellt der BVI-Expertentalk dar. In ihm werden fachspezifische Themen erörtert.

Jeweils ein ausgewiesener Experte stellt sich dabei den Fragen der Zuhörerschaft. Themenwünsche können Sie gerne unter presse@bvi-verwalter.de an die Geschäftsstelle richten.

Die weiteren Termine unserer Onlinetalks finden Sie unter: <https://bvi-verwalter.de/veranstaltungen/>.

BVI e.V.

www.bvi-verwalter.de



Einladung zum Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag in Potsdam

Am **7. September** findet der Potsdamer Verwaltertag bereits zum 19. Mal – dieses Jahr erstmals unter dem Namen **Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag** – statt.

Auf dem Programm steht ein breites Themenfeld rund um das WEG-Recht und das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sowie den Zensus, den Mietendeckel und die energetische Sanierung. Besucher können sich zudem bei einer Fachausstellung über die Neuerungen der Immobilienverwaltung informieren.

Die Veranstaltung wird als Weiterbildung im Sinne der Gesetzespflicht zur Berufszugangsvoraussetzung angerechnet. Die BVI-Geschäftsstelle freut sich auf ein Wiedersehen nach der langen Corona-Pause in Potsdam.

Anmeldungen unter:
www.bvi-verwalter.de/veranstaltungen

BVI-Termine

Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag

Ort: Kongresshotel am Templiner See Potsdam

Termin: 07.09.2020

BVI-Webinar:

Digitalisierung kaufmännischer Prozesse

Ort: online

Termin: 24.09.2020; 10.00-11.30 Uhr

BVI-Webinar:

Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum

Ort: online

Termin: 08.10.2020; 10.00-11.30 Uhr

Stuttgarter Verwaltertage

Ort: DORMERO Hotel Stuttgart

Termin: 15.-16.10.2020

Hamburger Verwaltertage

Ort: Lindner Park-Hotel Hagenbeck

Termin: 05.-06.11.2020

Frankfurter Verwaltertage

Ort: Maritim Hotel

Bad Homburg v.d. Höhe

Termin: 12.-13.11.2020

Nürnberger Verwaltertage

Ort: Maritim Hotel

Nürnberg

Termin: 19.-20.11.2020

Düsseldorfer Verwaltertage

Ort: Lindner Congress Hotel Düsseldorf

Termin: 26.-27.11.2020



58

Unsere Partner in dieser Ausgabe

casavi GmbH

www.casavi.de

Tel.: +49 (0) 89 2154 5359-0

Seite 43

**co2online gemeinnützige GmbH**

www.co2online.de

Tel.: +49 (0) 30 76 76 85 0

Seite 46

DSB Okon & Meister

www.dsb-okon.de

Tel.: +49 (0) 89 3160 9222

Seite 40

**Hanseatisches Energiekontor**

www.hanseatisches.de

Tel.: +49 (0) 3 84 33 44 44

Seite 9

**Haufe-Lexware Real Estate AG**

Ein Unternehmen der Haufe Group

www.realestate.haufe.de

Tel.: +49 (0) 800 50 50 445

Seite 44

MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG

www.montana-energie.de

Tel.: +49 (0) 89 641 65-214

Seite 16

RhönEnergie Fulda GmbH

www.re-fd.de

Tel.: +49 (0) 2247 969 1832

Seite 54



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 & Veranstaltungen des BVI ebenso wie über Angebote & Innovationen, Projekte & Lösungen von Partnern und Mitgliedern.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder.

Fotos:

Siehe Einzelbildnachweis. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Herausgeber vom Verfasser alle Rechte, 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.

Herausgeber & Verlag:

BVI Bundesfachverband
der Immobilienverwalter e. V.
Littenstraße 10 · 10179 Berlin
Tel.: +49 30 30 87 29-17
Fax: +49 30 30 87 29-19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

Geschäftsführerin:

Sandra Lenzenhuber

Ansprechpartnerin Redaktion:

Verena Leonhardt
Tel.: +49 30 28 09 63 22
verena.leonhardt@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i.S.d.P.:

Sandra Lenzenhuber

Abonnenten-Betreuung:

Verena Leonhardt
Tel.: +49 30 28 09 63 22
verena.leonhardt@bvi-verwalter.de

Anzeigenverwaltung:

Sandra Lenzenhuber
Tel.: +49 30 30 87 29-17
E-Mail: sandra.lenzenhuber@bvi-verwalter.de

Druck:

easyDRUCK GmbH
Xantener Straße 14 · 10707 Berlin



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

Die Immobilienverwalter Deutschlands