

Froher Jahresauftakt in Münster

Die Münsteraner Verwalterkonferenz findet in diesem Jahr bereits das siebte Mal in Folge statt. Es ist den Veranstaltern daher eine große Ehre auch in diesem Jahr eine lange Reihe namhafter Referenten aus Justiz und Praxis begrüßen zu dürfen. Zur Abendveranstaltung werden die, denen es beliebt, in bayrischer Tracht geladen.

Die Tradition setzt sich kontinuierlich fort und schließt am 22.-23. Januar 2010 an die sehr erfolgreichen Veranstaltungen der Vorjahre an. Die Münsteraner Verwalterkonferenz hat sich in den vergangenen Jahren zu einer Fachkonferenz etabliert, zu der führende Rechtsexperten und Praktiker aus dem ganzen Bundesgebiet erscheinen. Auch die wachsenden Teilnehmerzahlen lassen erkennen, dass die Veranstaltung einen großen Stellenwert für Verwalter in Deutschland gewonnen hat.

Den Auftakt macht in Münster in diesem Jahr Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter in Hamburg-Blankenese mit dem Thema „Neue Unsicherheiten bei Beschlüssen zu veränderten Kostenverteilungsschlüsseln!“

Nach ihm widmet sich Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld, den „Tücken des Mietvertrages“.

An das Thema findet Rüdiger Fritsch, Fachanwalt aus Solingen, Anschluss mit der Frage „Wie können WEG-Verwaltungen Probleme im Spannungsfeld ‚WEG-/Mietabrechnung‘ im Vorfeld vermeiden?“.

Der Hauptsponsor der Veranstaltung ista Deutschland GmbH erklärt den Seminaristen „Smart Metering: Chance, Schreck oder Luftschloss?“

Dr. Wolf-Dietrich Deckert, Rechtsanwalt aus München, erläutert Neuerungen in der aktuellen WEG-Rechtsprechung.

Sebastian Funke, BFW Software eG, macht deutlich, weshalb die verbandseigene Verwaltungssoftware ‚perfektRun‘ den professionellen Immobilienverwalter überzeugt. Prof. Wolfgang Schneider, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, befasst sich mit dem Anspruch „Problem Einheitswertbescheid für Bevorrechtigung von Hausgeldforderungen der WEG gelöst!“

Den zweiten Tag unter dem Schwerpunkt Abrechnungswesen erweckt Dr. Oliver Elzer, Richter am KG Berlin, mit dem Thema

„Rechnungslegung – welche Pflichten treffen die Verwalter?“

Nah an dieses Thema knüpft Martin Metzger, ALPINA Hausverwaltung aus Rosenheim, mit dem praktischen Thema „Belegrprüfung durch den Verwaltungsbeirat“.

Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck, gibt ebenfalls Tipps für den Wirtschaftsplan in der Praxis.

Mit den Besonderheiten der Jahresabrechnung befasst sich Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt aus Hamburg.

Die Vorträge beendet Michael Drasdo, Fachanwalt aus Neuss mit dem Streitthema „Der Status zur Jahresabrechnung“.

Nach der reichen Fülle an Fachinformationen und einer Menge Fragen werden die Seminaristen die Gelegenheit haben, den Referenten in einer Podiumsdiskussion noch offen gebliebene Fragen zu stellen und in den Dialog mit den Kollegen zu treten.

Melden Sie sich noch für die Münsteraner Verwalterkonferenz 2010 an auf der BFW-Homepage. www.wohnungsverwalter.de

D.B.

BFW-Veranstaltungen im Jahr 2010

Das Jahr hat begonnen und schon rücken die ersten Veranstaltungen des Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. heran. Damit BFW-Mitglieder und Gäste den Überblick nicht verlieren bieten wir auf der BFW-Homepage www.wohnungsverwalter.de alle Veranstaltungen und rechtzeitig die entsprechenden Veranstaltungsprogramme und Anmeldungen als Download.

Münsteraner Verwalterkonferenz	22./23. Januar 2010 im Mövenpick Hotel Münster
Dresdner Verwaltertag LV Sachsen	01. März 2010 im RAMADA Hotel Dresden
Erfurter Verwaltertag LV Thüringen	02. März 2010 im Radisson SAS Erfurt
Münchner Verwaltertage LV Bayern	19./20. März 2010 im Holiday Inn München
BFW Immobilien Kongress	06./07. Mai 2010 im MARITIM proArte Hotel Berlin
9. Potsdamer Verwaltertag LV Berlin/Brandenburg/Meckl.-VP	06. September 2010 im Kongresshotel Potsdam
Stuttgarter Verwaltertage LV Baden-Württemberg	23./24. September 2010 im Millennium Hotel Stuttgart
7. Freiburger Verwaltertag LV Baden-Württemberg	07. Oktober 2010 im Solar Info Center Regio Freiburg
27. BFW-Seminar LV Nord	05./06. November 2010, Veranstaltungsort: offen
BFW-Seminar LV West	12./13. November 2010, Veranstaltungsort: offen
BFW-Seminar LV Bayern	18./19. November 2010 im MARITIM Hotel Nürnberg
Frankfurter Verwaltertage Rheinland-Pfalz/Saarland und Hessen	26./27. November 2010 im Holiday Inn Frankfurt Airport-North

Zum Jahreswechsel treten weitere Änderungen zur Betriebssicherheitsverordnung in Kraft

„Prüfkorridore“ erhöhen die Flexibilität bei Prüfterminen

Stuttgart – Zwei Jahre nach der Liberalisierung des Prüfmarktes für überwachungsbedürftige Anlagen treten zum Jahreswechsel weitere Änderungen der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) in Kraft. Die ab 29. Dezember 2009 geltenden Neuerungen stärken weiter die Verantwortung der Betreiber für einen sicheren Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen. GTÜ informiert über zwei der wichtigsten Änderungen:

Nach der Inbetriebnahme einer überwachungsbedürftigen Anlage sind Betreiber jetzt verpflichtet, innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten die Prüffristen der Anlage und der Anlagenteile auf Grundlage einer sicherheitstechnischen Bewertung zu ermitteln. Soweit die Prüfungen von einer Zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) wie der GTÜ vorzunehmen sind, sind die ermittelten Fristen noch von einer ZÜS zu überprüfen. Eine Meldung der Prüffristen an die

zuständige Behörde durch den Betreiber ist nicht mehr erforderlich.

Mit der geänderten BetrSichV können Betreiber die Prüftermine etwas flexibler gestalten. Die Frist für die nächste Prüfung beginnt jetzt mit dem Fälligkeitsmonat und -jahr der letzten Prüfung. Bisher war das genaue Datum der Erstprüfung Stichtag für alle wiederkehrenden Prüfungen. Der Verordnungsgeber hat im Prinzip „Prüfkorridore“ von 3 bis zu maximal 5 Monaten um den Fälligkeitsmonat herum geschaffen, in denen die Prüfungen als „fristgemäß“ durchgeführt werden können, ohne dass sich Auswirkungen auf künftige Fälligkeiten ergeben. Betreiber haben so die Möglichkeit, die Prüftermine mehrerer überwachungsbedürftiger Anlagen zu bündeln. Das spart Aufwand und Kosten.

Wiederkehrende Prüfungen können demnach auch vorgezogen werden. Hier kann es allerdings Auswirkungen auf künftige Fälligkeiten

geben. Die Prüffrist beginnt in diesen Fällen mit dem Monat, in dem die Prüfung durchgeführt wurde. Für Anlagen mit einer Prüffrist von mehr als zwei Jahren gilt dies allerdings nur, wenn die Prüfung um mehr als zwei Monate vorgezogen wird.

Alle am 29. Dezember 2009 in Kraft tretenden Änderungen der BetrSichV sind zu finden in der „Verordnung zur Rechtsvereinfachung und Stärkung der arbeitsmedizinischen Vorsorge“ vom 18. Dezember 2008, in Artikel 8 Nr. 1, 2 und 7 (BGBl 2008 Teil I S. 62 vom 23. Dezember 2008).

Kontakt:

Joachim Trommler

Leiter GTÜ-Anlagensicherheit

Fon: 0711-97676740

mailto: joachim.trommler@gtue.de oder

mailto: anlagensicherheit@gtue.de

6. Wuppertaler Wohnungseigentumstag der Becker & Döring GmbH

150 Teilnehmer erhielten auf dem Wohnungseigentumstag Antworten zu den Themen KfW-Kredite und Zuschüsse für Wohnungseigentümergeinschaften. Bürgermeister Dr. Klaus Walterscheid ließ es sich auch diesmal nicht nehmen, die Gäste zu begrüßen.



Becker & Döring – unser Team.eps

Das Top-Thema wurde von dem Abteilungsleiter der Kreditabteilung der KfW Berlin, Andreas Rennekamp, vorgetragen. Er informierte die Verwaltungsbeiräte, interessierte Wohnungseigentümer und Verwalterkollegen über die neuesten Fördermöglichkeiten einer Wohnungseigentümergeinschaft durch KfW-Mittel. Dabei konnten die Geschäftsführer der Becker & Döring GmbH, Dipl.-Ing. Ulrich Döring und Immobilienfachwirt Holger

Döring die eigenen Erfahrungen zu diesem neuen und schwierigen Thema beisteuern.

Selbstverständlich wurde auch über die neuesten Entwicklungen bei den Wärmedämm-Verbundsystemen gesprochen. Hier konnte Herr Dipl.-Ing. Berg, technischer Leiter der Caparol Farben Lacke Bautenschutz GmbH, die Teilnehmer aus erster Hand informieren. Die aktuellsten rechtlichen Fragen, insbesondere über die Eigentümerversammlungen und die damit verbundenen Probleme und Besonderheiten nach neuem WEG-Recht, wurden diesmal durch Rechtsanwalt Jan-Hendrik Schmidt beantwortet.

Das stets aktuelle Thema der Rauchwarnmelder, welches derzeit auch von dem lokalen Radiosender Ennepe-Ruhr angesprochen wird, wurde durch Herrn Ippach von ISTA vorgetragen.

Ein Lebensretter für die Umwelt soll nach dem Willen der Bundesregierung die neue EnEV 2009 sein, da so der CO₂-Ausstoß erneut gesenkt werden soll.

Die Folgen hieraus und die der neuen Heizkostenverordnung erklärte Dipl.-Betriebswirt Peter Gerhardt von TECHEM.

Nicht ohne Stolz konnte Immobilienfachwirt Holger Döring den neuen Kunden-Internetzugang präsentieren. Die Becker & Döring GmbH bietet Ihren Kunden als eine der ersten Hausverwaltungen in Nordrhein-Westfalen

die Möglichkeit, jederzeit über das Internet die neuesten Informationen über die eigene Eigentümergeinschaft zu erhalten.



Eine gelungene Veranstaltung – fanden auch die Teilnehmer

Ein Highlight des Tages war ein nicht ganz ernst gemeintes Zusammenspiel zwischen Dipl.-Verwaltungswirt Michael Becker und dem bekannten Fachanwalt Rüdiger Fritsch über immer wieder aufkommende "Probleme" mit der Hausordnung. Nach diesem sehr amüsanten Schauspiel wurde der Tag mit einer Podiumsdiskussion unter Leitung von Herrn Fritsch abgeschlossen.

Das große Interesse zeigt, dass das Prinzip der Becker & Döring GmbH "nur ein wissender Beirat ist ein guter Beirat" großen Zuspruch findet. Die Veranstaltung wird daher auch im nächsten Jahr durchgeführt.

Becker & Döring GmbH

Erfolgreicher Abschluss der BFW-Herbsttagungen mit den Frankfurter Verwaltertagen

Am 27. und 28. November 2009 fanden die jährlich wiederkehrenden Frankfurter Verwaltertage des Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. statt. Rund 120 Teilnehmer genossen die Fachvorträge der ausgewählten Fachreferenten und nutzten die begleitende Fachausstellung um neue Techniken und Lösungen rund um die Immobilie kennen zu lernen oder aber bestehende Kenntnisse aufzufrischen.



140 Immobilienverwalter kamen zu den Frankfurter Verwaltertagen 2009

Helga M.E. Nees, Landesbeauftragte des BFW-Landesverbandes Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland begrüßte die zahlreichen Teilnehmer und eröffnete die zweitägige Veranstaltung im Holiday Inn Frankfurt Airport-North. Sie gab sogleich den Sponsoren und Ausstellern die Möglichkeit sich, ihre Unternehmen und besonders deren Produkte kurz vorzustellen und die Teilnehmer zu persönlichen Informationsgesprächen an die Ausstellungsstände einzuladen.

Sie bedankte sich sehr herzlich bei Peter Gerhardt, dem Vertreter des Hauptsponsors der Techem Energy Services GmbH, besonders dafür, dass er mit großem persönlichen Engagement die Frankfurter Verwaltertage unterstützt und es ihm immer wieder gelingt seinem Brötchengeber die erforderlichen Unterstützungs-Euros abzurufen, die

es zusammen mit den finanziellen Hilfen der übrigen Aussteller überhaupt erst ermöglichen, dass die Tagungsgebühren in einem geringen Rahmen verbleiben und die Veranstaltung in einem den Inhalten und Erfordernissen höchst angemessenen Rahmen stattfinden kann.

Dr. Ernst Baumann, AllTroSan Baumann + Lorenz GmbH & Co. KG, zeigte in seinem heiter vorgetragenem Referat wohin die Untätigkeit von Wohnungseigentümern, Wohnungseigentümergeinschaften und nachlässigen Verwaltern führen kann. Die sach- und fachgerechte Beurteilung von Wasserschäden und eine technisch versierte Trocknung verhindert Schimmelbildung. Rechtzeitiges und kompetentes Handeln verhindert aktiv die oftmals teuren Folgeschäden bei unsachgemäßem und unprofessionellem Handeln, so Dr. Baumann.

Haftungsrisiken und nochmals Haftungsrisiken für den Immobilienverwalter, so die Essenz der Referate der Juristen Garde, den anerkannten Rechtsexperten Prof. Dr. Florian Jacoby, Dr. Oliver Elzer, Dr. Olaf Riecke und Rüdiger Fritsch. Dennoch erfuhren die Teilnehmer von den Juristen, dass der wissende und sich stets fortbildende Verwalter seine Haftungsrisiken sehr deutlich verringern oder gar gegen null minimieren kann, vorausgesetzt er bleibt am Ball der Justitia. Wie immer gelang es den Juristen die trockenen Rechtsthemen feucht, zumindest was die gelachten Tränen angeht, den Teilnehmer zu kommunizieren.

Jens-Peter Oblau, Caninenberg & Schouten GmbH, nahm den Teilnehmern die Sorge, dass diese künftig allen Unbilden der Gesetzgebung und den häufig aberwitzigen Haftungsbegehren von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften hilflos ausgesetzt seien und zeigte an Hand von verschiedenen Versicherungsmodellen, wie sich ein aufgeklärter Verwalter gegen

vornehmlich aus dem §49 WEG resultierenden Verfahrensrisiken, auch gerichtlich, zu vernünftigen Konditionen wehren kann.

Peter Gerhardt, Techem Services GmbH und die Säule der Frankfurter Verwaltertage, zeigte die Neuerungen und Änderungen der EnEV 2009 und der Novellierung der HKostenV auf und führte die Teilnehmer anhand von Praxisbeispielen an diese neue Thematik heran und zeigte in diesem Zusammenhang die den Verwalter entlastenden Techem-Lösungen.



Während der Pausen führten Aussteller und Seminaristen Gespräche über Produktneuheiten und Entwicklung

Dr. Klaus Nahlenz, BFW -Vorstandsmitglied und Aufsichtsrat der BFW Software eG stellte die Neuerungen und die Planungen zur Fortentwicklung der BFW eigenen Verwaltersoftware perfektRun vor und lädt die Teilnehmer dazu ein, sich in einem Beratungsgespräch über die Vorzüge der Profssoftware zu informieren.

Helga Nees resümierte am letzten Tag mit den Worten „Wieder einmal eine rundum gelungene Veranstaltung, dank der Sponsoren, Referenten und der aktiven Teilnahme der Tagungsteilnehmer“. Ich werde mich zusammen mit Peter Gerhardt dafür strak machen, dass wir auch in 2010 wieder zu den Frankfurter Verwaltertagen einladen können.

Helga Nees

BFW Landesverband Bayern tagt zum dritten Mal in Nürnberg

Am 19.-20. November 2009 kamen in Nürnberg 140 Teilnehmer zusammen, um gemeinsam mit Experten aus Justiz und Praxis aktuelle Themen der Immobilienverwaltung zu diskutieren. Neben den Juristen Rüdiger Fritsch, Jan-Hendrik Schmidt, Dr. Dirk Sütterlin und Dr. Olaf Riecke wirkten auch die Vorstandsmitglieder des BFW Thorsten Woldenga und Dr. Klaus Nahlenz und der BFW-Präsident Thomas Meier an dem Gelingen der Veranstaltung mit.

Aus der Immobilienwirtschaft begrüßte der Landesvorsitzende Werner Brückner Peter Gerhardt, Dr. Ernst J. Baumann und Klaus Gütermann als Referenten bei der Veranstaltung.

Brückner bedankt sich bei den Ausstellern AllTrosan Baumann+Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG, Auctores GmbH, BFW Software eG, City Container Spar Programm GmbH, Donauer & Probst GmbH & Co. KG, Innotec abfall-management GmbH, ista

Deutschland GmbH, I.T.E.N.O.S. GmbH, Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH & Co. KG, MONTANA Erdgas GmbH & Co. KG, Munters Service GmbH NL Nürnberg, Sick Gesellschaft f. Rohrreinigungs- und Sanierungstechnik mbH und Techem Energy Services GmbH für die großzügige Unterstützung und die kollegiale Zusammenarbeit.

Für das nächste Jahr wünscht sich der BFW die hohe Teilnehmerzahl und die Qualität der Veranstaltung wieder zu erreichen. *D.B.*

Peter Patt kommentiert

Wettervorhersage

Manchmal wünschte ich mir eine Vorhersagbarkeit der wirtschaftlichen Entwicklung. Am Jahresanfang wird in vielen Neujahrsempfängen orakelt, wie es denn so laufen werde: Gibt es ausreichenden Auftragsvorlauf, gibt es genügend neue Bauprojekte mit folgenden Verwaltungsaufgaben, was macht die Wohnungsbauförderung, wie gestalten sich die Abschreibungsmodalitäten usw. Und gleiches fragt sich die Politik in der Sorge um verlässlich planbare Staatseinnahmen zur Finanzierung aller Ausgabewünsche der Bürger und Unternehmen, Vereine und Verbände. Unsere Branche besteht aus KMU, klein- und mittelständischen Unternehmen. Das gibt ihr Stabilität und macht Vorhersagen möglich. Wir fokussieren auf ein kleinteiliges (manchmal deswegen zermürendes) Geschäft mit



einzelnen Wohnungseinheiten. Und auch größere Verwalter betreiben letztlich diese Kleinteiligkeit einer Vielzahl von Einzelverträgen. Unsere Geschäftsentwicklung können wir dadurch ganz gut prognostizieren und unseren Mitarbeitern eine solide Grundlage bieten. Verlässlichkeit hat heute einen hohen Stellenwert, Einkommen wird nachrangig beurteilt. Wir bilden in den heutigen Stürmen der wirtschaftlichen Entwicklung Ruhepole und Anker. Und wenn die an uns herangetragenen Wünsche zu groß werden, dann versuchen wir alternativ, sie auch mal zu reduzieren. Denn nicht alles ist erfüllbar und vieles ist notfalls verzichtbar, das sollte sich die ‚große‘ Politik merken und von uns lernen.

Viel Erfolg im neuen Jahr wünscht
Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

Kurz und wichtig

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 60 für Sabine Hinz, Hausverwaltung Meiners+Hinz OHG in 58332 Schwelm

Neue Mitglieder

imacon GmbH in 82825 München, ordentliches Mitglied

Anheyer Hausverwaltung GmbH in 40547 Düsseldorf, ordentliches Mitglied

Hesse Hausverwaltung Immobilien Objektservice in 40219 Düsseldorf, ordentliches Mitglied

Dr. Opitz & Partner GmbH in 74235 Erlenbach, ordentliches Mitglied

R+V Allgemeine Versicherung AG in 30169 Hannover, Fördermitglied

T-Mobile Deutschland GmbH in 53227 Bonn, Fördermitglied

Pirelli RE Eigentümer- und Beiratstag in Germering am 13. November 2009

Die Neue WEG-Rechtsprechung im Fokus

Lutz Dammaschk, Geschäftsführer der Pirelli RE Property Management Deutschland GmbH, begrüßte die Teilnehmer und stimmte auf die Tagesordnungspunkte ein. Ebenso hieß Petra Langemann, WEG-Abteilungsleiterin von Pirelli RE, und Michael Voß, WEG-Verwalter in Germering alle Interessierten willkommen.

Als Hauptreferent ging Herr Dr. Wolf-Dietrich Deckert auf die neue Rechtsprechung zu Wohnungseigentümergeinschaften ein und fand beim Publikum breite Zustimmung mit seinem Referat „Das neue WEG hinter-

lässt erste Spuren“. Im Anschluss sprach Deckert intensiv über die Rechte, die Pflichten und die Haftungsregelungen der Beiräte von Wohnungseigentümergeinschaften. Zum Thema „Richtiges Heizen und Lüften“ informierte Dipl.-Ing. Klaus Oswald von der Firma Klaus-Haus Ingenieurpartnerschaft. Oswald erklärte, wie Schimmel vermieden wird und woher angesammeltes Wasser stammt. Die Teilnehmer der Tagung zeigten sich äußerst interessiert. Die Fülle der gestellten Fragen, bestätigte die hohe Aufmerksamkeit.

Nach allgemeinem fachkundigem Austausch der Teilnehmer schloss Lutz Dammaschk die Tagung mit der Zusicherung, diese Veranstaltung in regelmäßigen Abständen zu wiederholen.“ Die durch Pirelli RE organisierten Eigentümer- und Beiratstagungen wurden in den letzten Jahren sehr gut angenommen und fanden stets eine hohe Nachfrage“, bestätigte Petra Langemann und fügte hinzu: „Hierüber freuen wir Organisatoren und Pirelli RE uns ausgesprochen.“

Impressum

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

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

Redaktionelle Betreuung:

Deniz Bolten

BFW e.V.

Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: 030 / 23 45 76 68

<http://www.wohnungsverwalter.de>
deniz.bolten@wohnungsverwalter.de

Bildnachweis:

Fotos BFW, Firmenarchive

Druck: rewi-Druckhaus, Reiner Winters GmbH
Wiesenstraße 11 · 57537 Wissen

Vorbehalt: Alle Berichte und Informationen sind nach bestem journalistischen Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden, eine Garantie für die Richtigkeit und eine Haftung kann nicht übernommen werden.



v.l.n.r.: Michael Voß,
Lutz Dammaschk,
Dr. Wolf-Dietrich
Deckert, Petra Lange-
mann, Klaus Oswald,
Klaus Riediger