

## Auf glattem Parkett

### 6. Potsdamer Verwaltertag mit kompliziertem Schwerpunktthema novelliertes WEG

Die brandenburgische Landeshauptstadt empfing die 220 Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum 6. Potsdamer Verwaltertag mit Unwägbarkeiten – frühherbstlichem Aprilwetter und blankgewienertem Parkett im großen Saal des Kongresshotels am Templiner See. „Auch mit dem Thema novelliertes Wohnungseigentumsgesetz bewegen wir uns auf glattem Parkett, gibt es doch noch kaum Praxiserfahrungen“, kündigte BFW Präsident Thomas Meier an. Die Referenten des Tages wollten dafür sorgen, dass Verwalterinnen und Verwalter nicht lang hinschlagen.

Dass die Arbeit in der Immobilienwirtschaft einem Wandel unterliegt und die Qualifizierung in der Branche unumgänglich ist, bestätigte Matthias Klussmann, Vorsitzender des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg e.V. Dabei bewähre sich die Kooperation beider BFW. „Der Potsdamer Verwaltertag hat sich inzwischen einen Namen gemacht.“ BFW Landesbeauftragte Regina Straubel, die den Verwaltertag mit aus der Taufe gehoben hat, freute sich über erneut dicht gefüllte Reihen und versprach spannende Themen.



Woldenga, Meier, Straubel, Klussmann (v.l.n.r.) erfreut über reges Interesse

### Praxis gemeinsam gestalten: Folgenreiche WEG Reform

**Erleichterte Haftung und Kontinuität**  
Wie die ins neue WEG eingeflossene Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft die Stellung der Verwalter ändert, erläuterte Prof. Dr. Florian Jacoby von der Uni Bielefeld.

Subjektiv wurde die Eigentümergemeinschaft schon immer als solche wahrgenommen. Objektiv war sie aber die Summe einzelner Eigentümer. Das bedeutete, jeder haftete für die Gesamtheit. Die Eigentümerin mit einer 23 qm Wohnung konnte demnach für eine Forderung eines Dritten gegen die Wohnungseigentümer in Höhe von 200 000 Euro herangezogen werden. Mit seiner Entscheidung hatte der BGH Haftungserleichterung und Kontinuität im Sinn. Jetzt ist die Gemeinschaft Rechtssubjekt und Vertragspartner – und bleibt es unabhängig von wechselnden Eigentümern. Die haften jeweils nur in Höhe ihres Miteigentumsanteils. Der Verwaltervertrag sei eigentlich stets mit der Gemeinschaft geschlossen worden. „Sie war so schon immer unernannt rechtsfähig. Man war nur etwas zu begriffsstutzig, um das zu merken“, folgerte Jacoby. Auch das Verwaltungsvermögen ist jetzt eindeutig der Gemeinschaft zugeordnet. Sie hat Anspruch auf Zahlung der Hausgelder, kann klagen, vollstrecken und Zwangshypotheken eintragen lassen. Da Verwalter für die Gemeinschaft handeln, sollten sie sich diese Ermächtigung in den Verwaltervertrag schreiben lassen, empfahl Jacoby. Denn gleichzeitig handeln sie auch im Namen des einzelnen Eigentümers. Das sei zu trennen. Verwalter sind damit in einer Zwitterstellung. Sie sind „Hybriden, wie Regenwürmer, Schnecken oder Polypen“, frozzelte Jacoby.

### Bauliche Veränderungen bleiben problematisch

Zu baulichen Veränderungen, Beschlüssen, Abstimmung und Kostenverteilung lieferten sich die Juristen heftige verbale Schlagabtausche. Die Positionen sind nicht eindeutig – was es Verwalten nicht einfacher machte. Professor Dr. Martin Häublein von der FU Berlin verwies auf den Streitpunkt, ob bei baulichen Veränderungen alle oder nur die betroffenen Eigentümer abstimmen sollen. Neu ist die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft, die mit qualifizierter Mehrheit – 75 % der stimmberechtigten Eigentümer nach Köpfen mit mehr als 50%

der Miteigentumsanteile – über bauliche Veränderungen abstimmen kann. Wichtig für Verwalter: Diese Mehrheiten nicht einfach schätzen, sondern genau feststellen. Und: Diese Beschlüsse dürfen keine einzelnen Eigentümer unbillig benachteiligen oder die Eigenart der Anlage verändern. Vier Tipps gab Häublein: Prüfen, ob Voraussetzung der Modernisierung erfüllt ist. Keine Abstimmung, wenn nicht 75 % der Köpfe anwesend sind. Alle Stimmberechtigten dürfen abstimmen. Kein Zustandekommen des Beschlusses, wenn nicht 75 % der stimmberechtigten Eigentümer und mehr als 50 % der Miteigentumsanteile vertreten sind.



### Volle Konzentration für harten Stoff

Dass der Gesetzgeber die Willensbildung erleichtert, indem er das Prinzip der Einstimmigkeit aufgibt, hob auch Rechtsanwalt Jan-Hendrik Schmidt aus Hamburg hervor. Demzufolge können Kosten jetzt abweichend von bisherigen Regelungen verteilt werden. Denkbare Verteilungsschlüssel: nach Miteigentumsanteilen, Verbrauch oder Verursacherprinzip, Wohn- und Nutzfläche, Personenzahl... Verteilerschlüssel müssten Anforderungen des Gebrauchsmaßstabes genügen – dafür käme auch eine hypothetische Nutzung etwa eines Spielplatzes in der Anlage infrage. Da vieles streitanfällig sei, riet Schmidt den Verwaltern: „Lassen Sie sich nicht auf Diskussionen ein!“

Dass Juristen „rumeiern“, räumte Dr. Oliver Elzer, Richter am Amtsgericht Berlin-Neukölln und zur Zeit beim Kammergericht, sofort ein, denn zur Praxis des am 1. Juli in Kraft getretenen Gesetzes könne noch niemand et-

was sagen. Rechtssprechung dazu müsse sich erst entwickeln. Eigentümergemeinschaften haben jetzt neue Beschlussmacht über die Kostenverteilung vor allem hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums. Sie können bei Verteilung der Betriebskosten – abhängig von der jeweiligen Regelung in der Gemeinschaftsordnung – nach Kopf-, Objekt- oder Wertprinzip abstimmen. Sein Tipp: Alles ist möglich, das Kopfprinzip nicht verbindlich. Kollisionen zum neuen Recht könnten bei anderen Öffnungsklauseln entstehen.

## Beschluss-Sammlung ist Pflicht, die Form jedoch nicht

Alle Verwalter müssen seit Juli eine Beschluss-Sammlung führen. Sie ist Pflicht, ihre Form jedoch nicht vorgeschrieben – ob elektronisch in Excel, mit Spezialsoftware oder auf Papier bleibt jedem überlassen. **Thorsten Woldenga**, BFW Vorstandmitglied und Verwalter aus Hannover, diskutierte mit seinen Kolleginnen und Kollegen: Gehören alle Beschlüsse hinein, auch die zur Geschäftsordnung? Wie wird



### Spitzen-Software bei der Genossenschaft

nummeriert? Nach Jahren? Fortlaufend? Bei welcher Zahl ist man dann nach zehn Jahren? Was ist mit alten Beschlüssen, die für die Gemeinschaft wichtig sind? Noch sagt die Praxis dazu wenig. Woldengas Tipp: Lieber mehr als weniger eintragen – unverzüglich, spätestens nach einer Woche. Bei Löschung wegen Bedeutungslosigkeit laufende Nr. stehen lassen. Und: Abwarten, was die Rechtssprechung dazu sagen wird. „Für professionelle Verwalter ist das Führen einer Beschluss-Sammlung kein Problem!“

Wie spezielle Software diese neue Aufgabe erleichtern kann, machte **Peter Waßmann**, Vorstandsvorsitzender der BFW Software eG deutlich. Mit perfektRun liegt eine für den BFW entwickelte und über die SoftwareGenossenschaft vertriebene integrierte Lösung vor, die alle vom Gesetzgeber geforderten Aspekte berücksichtigt. So gibt es Muster einer Beschlussfassung, die während einer Eigentümerversammlung ausgefüllt und mit Power Point präsentiert werden können. Die Software nummeriert selbstständig und hat neben Korrekturmöglichkeiten auch Sicherheiten gegen nachträgliche Veränderungen

eingebaut. „Das Gespenst der Beschluss-Sammlung ist mit einer solchen Software keins mehr“, empfahl Waßmann den Beitritt zur Genossenschaft und Erwerb von perfektRun.

Was zu finden war an aktueller Rechtssprechung hatte wie gewohnt **Dr. Olaf Riecke**, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, zusammengetragen. Bereits veröffentlichte Entscheidungen – 84 Seiten – gab's auf CD, die taufischen Judikate im engagierten Vortrag. Wichtig die Entscheidung der Amtsgerichte Bremen und Neuss, wonach Bescheinigungen über haushaltnahe Dienstleistungen nicht unentgeltlich vom Verwalter erteilt werden müssen. Wie „übliche Entgelte“ dafür aussehen, „wird sich abzeichnen.“ Entschieden wurde auch über Informationspflichten. Verwalter müssen etwa auf Fördermittel hinweisen, anderenfalls drohen Schadenersatzansprüche. Übers Kleingeld hat das Oberlandesgericht München befunden. Danach sind Kopierkosten mit 72 Cent je Seite zu hoch angesetzt. Eine Untergrenze sieht Riecke in 15-20 Cent, empfiehlt 30-40 Cent anzusetzen oder die Werte des Gerichtskostengesetzes zu übernehmen.

### Praktisches im Streiflicht

Mit Informationen für die Verwalterpraxis warteten die Hauptsponsoren **MW Energiedienstleistungen Wohnen GmbH & Co.KG** und **ista Deutschland GmbH** auf.

Bislang bekannt als Wärme GmbH Berlin stellte sich das Unternehmen seit 1.8. neu firmiert und fusioniert mit MWV vor. Der in Mannheim beheimatete Energiedienstleister mit einem Jahresumsatz von 1,7 Mrd Euro und rund 6000 Beschäftigten zählt zu den größten deutschen Energieunternehmen.

**Harald Donner**, Leiter Marketing und Vertrieb, erläuterte das erweiterte Produktportfolio. Neben dem Kerngeschäft von Strom, Gas, Wärme und Entsorgung werden komplette Energiedienstleistungen geboten. Neu



### RA Schmidt auch nach Schluss gefragt

dabei u.a. die Eigenwasserversorgung. Angesichts des Investitionsstaus in der Immobilienwirtschaft versicherte er die Verwalter der Unterstützung: „Die gesamte technische Gebäudeausstattung kann auf Dienstleister ausgelagert werden.“

**Karin Kauer** von der Rechtsabteilung bei ista gab einen komprimierten Überblick über die seit 1989 geltende Heizkostenverordnung. „Im Prinzip nichts Neues, aber manches unklar.“ Heizung und Warmwasser müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden – einzige Ausnahme: Zweifamilienhäuser, in denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt. Kuriose Intention des Gesetzgebers: Wenn die schon zusammenwohnen, werden die auch gemeinsam sparen. Ablesen muss geduldet werden. Grundkostenanteil kann nach z.B. nach Grundfläche oder m<sup>3</sup> umbauter Raum berechnet werden – Anteil maximal 75 %, meist 50 %. Umlegbar sind Brennstoffverbrauch, Betriebsstrom, Bedienung, Wartung, Pflege der Anlagen. Einzig wichtige Änderung, so Kauer ironisch: In der Betriebskostenordnung wurde das Wort Fachmann durch Fachkraft ersetzt.

*Den langjährigen Sponsoren und allen BFW Partnern gilt herzlicher Dank fürs Gelingen der Veranstaltung!*

### Drei Sätze zum Verwaltertag

**Andreas Joseph**, Erfurt: Ich komme gern hierher, in Thüringen haben wir noch keine eigene Veranstaltung. Heute wäre ein Referat weniger mehr gewesen. Die Referenten kommen mit der Zeit nicht zurecht, wenn – was ja beabsichtigt ist – dazwischen gefragt und diskutiert wird.

**Thomas Zellmann**, Aussteller **WB Assekuranz**: Potsdam ist für uns ganz wichtig. Als Versicherungsmakler bieten wir über 50 auf Hausverwaltung gemünzte Konzepte. Wir sind hier gut positioniert, führen interessante Gespräche.

**Bernd Kunert**, Aussteller **Viessmann**: Beim BFW bin ich seit fast zehn Jahren dabei, unser Unternehmen ist eines der ältesten Fördermitglieder. Wir haben viel Gemeinsamkeit entwickelt. Fachliches wie jetzt die Hinwendung zu alternativen Energien kann ich gut einbringen.

**Thomas Meier**, BFW Präsident, Nürnberg: Auch die sechste Veranstaltung hat nichts an Dynamik verloren. Künftig müssen wir auf noch gesündere Themenmischung achten. WEG Recht von Juristen für Verwalter heißt, dass unsere Mitglieder viel Handhabbares vermittelt bekommen, denn sie müssen die Praxis gestalten. *Texte: Bettina Erdmann*

# Eigentümergeinschaften profitieren von KfW Zuschüssen

## Erfolgreiches Projekt energetischer Sanierung in Kaiserslautern

Seit Januar sind Eigentümergeinschaften in punkto energetischer Sanierung anderen Eigentümern gleichgestellt. Innerhalb des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms der Bundesregierung können sie Projekte über die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördern lassen. Besser natürlich: Der Verwalter regelt das für sie. BFW Vorstandsmitglied Dr. Klaus Nahlenz hat ein großes energetisches Sanierungsprojekt für eine von seinem Unternehmen betreute Eigentümergeinschaft erfolgreich in Gang gebracht.

113500 Euro schießt die KfW zur Sanierung des 199 Wohneinheiten umfassenden, aus den 70er Jahren stammenden Blocks in der Mainzer Str. 25-29 in Kaiserslautern zu. Das sind zehn Prozent der zuschussfähigen Investitionskosten. Voraussetzung: Es wird – energetisch – Neubauniveau erreicht. 15-17,5 Prozent Zuschüsse gibt es sogar, wenn der Energieverbrauch unter 30 Prozent des Neubauniveaus sinkt. „Letztlich hat die Bewilligung drei Tage gebraucht“, berichtet Verwalter Nahlenz. „Am 27. Juli haben wir den Antrag gestellt, am 30. war er genehmigt.“ Klingt einfacher, als es war. Denn voraus gingen jede Menge Schularbeiten und ein Vierteljahr Ge-

spräche, bis alle Unterlagen komplett waren. „Die KfW Bank half, denn sie prüft nicht auf Ablehnung, sondern auf Voraussetzungen für die Zusage.“ Das war ein Stufenprogramm – auch bei den Eigentümern.



Mit KfW-Hilfe saniert: Block in der Mainzer Str. in Kaiserslautern

Eigentlich sollte das an einer lebhaft befahrenen Straße liegende Haus nur mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. „Wenn aber das Gebäude eh eingerüstet ist, kann doch die Fassaden, Beton-, und Dachsanierung gleich mit gemacht werden. Versorgungsstränge und Heizungsanlage werden über Contracting vergeben und erneuert.“ Nahlenz gelang es, den Eigentümern eine Komplettlösung schmackhaft zu machen. Da es in einer Eigentümergeinschaft auch im-

mer ums Geld geht, wurde diese Lösung aber erst aufgrund der neuen KfW Zuschussmöglichkeiten beschlossen.

Entscheidend war, die drei wichtigen Maßnahmen – Dach, Fenster, Fassade – vor Baubeginn zu beantragen. Begonnen wurde im August, im Dezember soll alles fertig sein. Der Zuschuss wird nach erfolgter Sanierung überwiesen. Nahlenz hat sich deshalb mit den Handwerksunternehmen für bestimmte Arbeiten auf ein gestrecktes Zahlungsziel geeinigt. „Bei einem Auftrag von insgesamt 2,5 Mio. Euro ist das nicht unrealistisch.“

Anderthalb Jahre nach Zusage muss gegenüber der KfW Bank die programmgemäße Verwendung der Zuschüsse dokumentiert werden.

Lohnt der ganze Aufwand? Nahlenz bejaht. „Das von der Fima IBS GmbH Saarbrücken bautechnisch und energetisch begleitete Projekt wird gut. Es wird deutlich höhere Wohnqualität erreicht, Energiekosten sinken. Das Haus war vor fünf Jahren zu 70 Prozent vermietet, jetzt sind es nahezu 100. Und das bei einem nicht unproblematischen Wohnungsmarkt. Eigentümer profitieren von solchen Maßnahmen.“ *Bettina Erdmann*

## ARGE arbeitet intensiv am Verwaltervertrag

### Vorsitzender Thomas Opitz zu aktuellen Themen in der ARGE Unternehmerischer Verwalter



Turnusgemäß ist die ARGE Unternehmerischer Verwalter nach einer BFW Großveranstaltung – diesmal dem 6. Potsdamer Verwaltertag – zusammengetroffen. Was hat Sie beschäftigt?

**Thomas Opitz:** Die Änderung des Verwaltervertrages nach der WEG Novelle steht jetzt im Mittelpunkt. Das ist ein spannender Prozess, der noch ein Weilchen Zeit braucht. Brainstorming ist gut neudeutsch gefragt. Bis zur nächsten Sitzung sammeln wir Informationen und Vorschläge aller ARGE Mitglieder, die Holger Döring koordiniert und zur Beratung vorbereitet. Dann werden wir ausschließlich dieses Thema auf der Tagesordnung haben.

Was sind die wichtigsten Probleme für die Vertragsanpassung?

**Opitz:** Die aus der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft resultierende Zwitterstellung der Verwalter. Die muss in rechtlicher Hinsicht abgeklöpft werden. Und

wie die Diskussionen der Juristen auf dem Potsdamer Verwaltertag gezeigt haben, ist manches noch unklar. Die Novelle hat uns zusätzliche Aufgaben wie das Führen der Beschluss-Sammlung oder die Verpflichtung zur Information der Eigentümer über einen anhängigen Rechtsstreit auferlegt. Auch das Ausweisen haushaltsnaher Dienstleistungen gehört dazu. Das muss sich in einem neuen Verwaltervertrag wiederfinden, genauso wie Regelungen über eine Zusatzvergütung für diese Arbeiten. Auch Klagen laufen jetzt nach der Zivilprozessordnung ab, da ändern sich Kosten für Eigentümer – und damit Verpflichtungen für Verwalter. Es ist vieles zu beachten.

Wann wird eine Vertragsempfehlung vorliegen?

**Opitz:** Das wissen wir noch nicht genau. Möglicherweise nach unserer nächsten Sitzung im Dezember. Auf jeden Fall sind wir bemüht, alle Punkte so rasch es geht zusammenzutragen. Alle ARGE Mitglieder sind aufgefordert, intensiv mitzuarbeiten. Den Entwurf werden wir dann für alle Kolleginnen und Kollegen ins Internet stellen.

Was ist noch für Sie spannend?

**Opitz:** Prozessabläufe in der Immobilienverwaltung wie das von Sebastian Funke und Holger Döring vorgestellte Dokumentenmanagement beschäftigen uns immer. Interessant ist in dieser Hinsicht auch die von unserem Kollegen Jürgen Laux betriebene internetgestützte Datenbank. Dort werden zum Beispiel Abrechnungen und Protokolle für die Eigentümer eingestellt, die sich mit einem login einklinken, die Unterlagen einsehen und runterladen können. Das erspart Schriftverkehr und beschleunigt die Kommunikation. Auch über Erfahrungen mit unserer für den BFW entwickelten und über die Genossenschaft vertriebenen Verwaltersoftware perfektRun tauschen wir uns aus. Schließlich soll und will sie mit den aktuellen Anforderungen an die Verwalterarbeit Schritt halten. So wird perfektRun in naher Zukunft optional eine Erweiterung fürs Dokumentenmanagement zur Verfügung stellen. Die Genossenschaftsmitglieder sind gehalten, Vorschläge zu machen. Ich selbst bin jetzt Genosse geworden, habe perfektRun erworben und werde meine Erfahrungen einbringen.

*Gespräch Bettina Erdmann*

Peter Patt kommentiert

## Vernetzte, gläserne Verwalter als Chance?

Cerberus verkaufte jüngst die in der Bau-  
becon zusammengefassten 27000 Gewerk-  
schaftswohnungen an die Deutsche Bank.  
In Branchenkreisen gelte das laut FAZ als  
sinnbildlich: „Die kurzfristigen Beteiligungs-



gesellschaften mit ihren  
extrem hohen Rendite-  
erwartungen werden  
zunehmend von langfri-  
stigen Investoren abge-  
löst, die mit mehr Eigen-  
mitteln und Geduld, aber  
auch niedrigeren Rendite-  
erwartungen von 10

bis 15 Prozent jährlich“ kaufen. Immobilien  
als ‚sichere‘ Anlage – zu einer solchen Rendite?  
Dafür kann es nur zwei Ursachen geben:  
1. Nominalwertschöpfung via Inflation oder  
2. professionelle Verwalter.

BFW-Fachverwalter erkennen die dritte Wel-  
le der Professionalisierung der Wohnungs-  
wirtschaft – nach der ersten Marktorientie-  
rung Anfang der Neunziger Jahre und dem  
anschließenden Einsatz von Portfoliomana-  
gementsystemen als Steuerungsinstru-  
menten. Skaleneffekte, Synergiepotentiale  
in den Kostenblöcken, Einkaufsbündelung

und vor allem die Mieterbetreuung sind  
maßgeblich für den Erfolg. Um die von den  
Investoren erwarteten Ergebnisse erreichen  
zu können, bedarf es zentraler und differen-  
zierter Kompetenz bei gleichzeitiger Präsenz  
und Bekanntheit vor Ort mit lokaler Markt-  
kenntnis. Die Kunden erwarten stets ver-  
fügbare Informationen über den Stand von  
Arbeitsprozessen und erreichte Ergebnisse,  
mithin einen gläsernen Verwalter: Zugriff  
auf individuelle Objektdaten, 24-Stunden-  
Verfügbarkeit, fundierte Entscheidungshilfen  
durch Kennzahlenberichte, zeitnahe  
Reportings, Strategieempfehlungen, indivi-  
duelle Servicelevels und renditeorientierte  
Beratung. Voraussetzung dafür ist nicht  
nur die richtige Software, sondern auch das  
vernetzte Auftreten von kleinen und mittel-  
großen Verwaltungsunternehmen.

Um sich so zusammenzufinden, braucht  
es auch einer Denkweise aus der Sicht der  
kapitalanlegenden Großkunden. Aber orien-  
tieren wir Verwalter uns an ‚Renditen‘ un-  
serer Kunden?

Für manche birgt dies eine Chance, empfiehlt  
Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

## Kurz und wichtig

### Fachtagung Betriebskosten

Wer Betriebskosten gezielt senkt und kon-  
trolliert, wird Mieter binden, neue gewin-  
nen und die Wettbewerbsfähigkeit seines  
Unternehmens steigern.

Der BFW lädt zur Fachtagung **Erfolgreiches Betriebskostenmanagement: Wie Sie die „Zweite Miete“ in den Griff bekommen.** Am Donnerstag, 25. Oktober 2007, 14.00 bis 18.00 Uhr, Hotel Ambassador, Bayreuther Str. 42-43, 10787 Berlin.

Veranstalter: Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg e.V. in Kooperation mit dem BFW, LV Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern. Teilnehmer aus Mitgliedsunternehmen des LFW/BFW zahlen 110 €, aus Gastfirmen 150 € (beides zzgl. MwSt.).

Infos/Anmeldung: BFW ImmobilienService GmbH, Tel.: 030/23095821 oder Regina Straubel, Tel.: 030/326771426, Fax: 030/326 77141, E-Mail: R.Straubel@kyffhaeuser-immobilien.de

### Veranstaltungen im November

7.11.: 4. Freiburger Verwaltertag im Solar Info Center Regio

9./10.11.: 24. Seminar BFW LV/Nord im MARITIM Bellevue Kiel

16./17.11.: Herbsttagung BFW LV West im Innside Premium Hotel Düsseldorf Airport Ratingen

22./23.11.: BFW-Seminar südl. LV im MARITIM Hotel Nürnberg

### Dritte Runde für Kölner Immotreff

Was bringt das neue WEG? Was dürfen Eigentümer in ihren Wohnungen machen und was nicht? 140 Interessierte folgten auch zum zweiten Kölner Immobilien Treff im August den Erläuterungen von Fachanwalt Rüdiger Fritsch zu den Auswirkungen der Gesetzesreform. Der große Informationsbedarf – es gab mehr Anfragen als Plätze – veranlasst die veranstaltende ImmoConcept Hillemeier GmbH & Co. KG, mit dem Kölner Immobilien Treff in die dritte Runde zu starten. Weitere Veranstaltungen sind für Bonn und Siegburg geplant.

### Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 60 für Werner Neumann, Wolf GmbH in 84048 Mainburg.

... zur runden 40 für Thorsten Woldenga, Engelhardt & Woldenga Immobilien GmbH in 30459 Hannover.

Der BFW gratuliert, wünscht Gesundheit und Erfolg.

## Draußen alles top?

### GrünWert rät: Sichere Wege im Herbst

Verkehrssicherungspflicht zählt zu den schwierigsten Themen, mit denen Wohnungsverwalter oder -eigentümer konfrontiert sind. Deshalb ist es sinnvoll, ein vertrauenswürdiges Unternehmen mit der Gefahrenbeseitigung zu betrauen – beispielsweise durch die Vergabe des gesamten Freiflächenmanagements. Denn für den

Herbst müssen Vorkehrungen für die Verkehrssicherung Ihrer Wohnobjekte getroffen werden! Dabei empfiehlt es sich, sich mindestens 2x jährlich Sichtprüfungen am Baumbestand vorzunehmen – an sehr belebten Orten auch öfter – sowohl im belaubten,



als nicht belaubten Zustand. Der Herbst ist dazu ein idealer Zeitpunkt. Nach extremen Witterungsereignissen wie Orkanen oder Eisregen sollten Bäume auf die Gefahr von Windbruch, auf herabfallende Äste oder mögliches Umstürzen gesondert kontrolliert werden. Aber auch das gefährliche Herbstlaub kündigt sich an!

Lassen Sie es nicht soweit kommen, dass das Laub zu faulen beginnt und sich großflächig auf Wegen und Bürgersteigen verteilt. So entsteht eine Rutschbahn, für deren Gefährlichkeit Sie als Verwalter oder Eigentümer haften.

### 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: Bettina Erdmann  
Pressebüro transit berlin.pro media  
Torstraße 177 · 10115 Berlin · Tel.: 0 30/61 30 96 63  
www.pressebuero-transit.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.