

## Potsdamer Verwaltertag am 1. September 2008

Der BFW lädt die Immobilienverwalterbranche das 7. Mal zum Verwaltertag nach Potsdam

Als Tradition wird der Potsdamer Verwaltertag nicht nur unter BFW-Mitgliedern gehandelt. Für Immobilienverwalter bietet sich in Potsdam neben der hochwertigen Veranstaltung auch die Gelegenheit, sich mit Kollegen aus der Region auszutauschen.

In Potsdam steht dieses Jahr die Podiumsdiskussion zu den Themen „Neue Inhalte im Verwaltervertrag nach der WEG-Novelle und Durchsetzung von Sonderhonoraren“ im Fokus des Interesses. Die Moderation der Podiumsdiskussion übernimmt BFW-Vorstandsmitglied Thorsten Woldenga. Nach einem Impulsreferat von Prof. Dr. Florian Jacoby der Universität Bielefeld geht es anschließend mit vier Podiumsgästen in die Diskussion. Der Verwaltervertrag und die Durchsetzung von Sonderhonoraren für Verwaltungsdienstleistungen waren auch Gegenstände der letzten ARGE-Sitzungen in Fulda. Es wird eine die Teilnehmer inspirierende Diskussion erwartet.

### Auch 2008 zieht das Programm zahlreiche interessierte Verwalter an

Das Programm des Verwaltertags in Potsdam zeichnet sich zudem durch erstklassige Referenten und aktuelle Themen aus. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt in Hamburg referiert zum Thema „Streitwert und Kostenverteilung im neuen WEG-Verfahren“. Petra Tutschke, Rechtsanwältin in Hannover nimmt sich der Frage „Modernisierungen und modernisierende Instandsetzungen nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz – wie kann nun beschlossen werden?“ an. Das stets interessante Thema „Aktuelle Fragen zur Eigentümerversammlung“ besetzt Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin. Martin Suilmann, Richter in Berlin beschäftigt sich mit der Frage „In welchen Fällen werden den Verwaltern eventuell Prozesskosten wegen groben Ver-

schuldens auferlegt?“. Den Abschluss bietet mit einer Übersicht über die „aktuelle WEG-Rechtsprechung“ Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese.

### Mit freundlicher Unterstützung von den BFW-Partnern ista Deutschland und der Deutschen Kreditbank AG

„Die Erhöhung der Energieeffizienz als strategische (ökonomische/ökologische) Aufgabe“ besonders für den Verwalter ist ein aktueller Brennpunkt in der Immobilienverwaltung. Diesem Thema widmet sich Jürgen Messerschmidt der ista Deutschland

GmbH an. Ista Deutschland GmbH ist gemeinsam mit der Deutschen Kreditbank AG Hauptsponsor der Veranstaltung. Yvonne Hube erläutert „effektives Management von Fremdgeldern und Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften.“

Regina Straubel, Landesbeauftragte LV Berlin-Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern des Bundesfachverbands Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. und Hiltrud Sprungala, Geschäftsführerin BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. freuen sich auf zahlreiche Teilnehmer, gute Diskussionen und Gespräche mit den Teilnehmern und den Ausstellern.

D.B.

## 7. Potsdamer Verwaltertag

1. September 2008 im Kongresshotel am Templiner See, Potsdam

9.30 Uhr	Eröffnung der Veranstaltung und Begrüßung der Teilnehmer durch Thomas Meier, Präsident Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., Regina Straubel und Hiltrud Sprungala
RA Jan-Hendrik Schmidt	„Streitwert und Kostenverteilung im neuen WEG-Verfahren“
RA Petra Tutschke	„Modernisierungen und modernisierende Instandsetzungen nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz – wie kann nun beschlossen werden?“
Dr. Oliver Elzer	„Aktuelle Fragen zur Eigentümerversammlung“
Jürgen Messerschmidt	„Die Erhöhung der Energieeffizienz als strategische (ökonomische/ökologische) Aufgabe“
Podiumsdiskussion Moderation: Thorsten Woldenga	„Podiumsdiskussion: Neue Inhalte im Verwaltervertrag nach der WEG-Novelle und Durchsetzung von Sonderhonoraren“
Martin Suilmann	„In welchen Fällen werden den Verwaltern eventuell Prozesskosten wegen groben Verschuldens auferlegt?“
Dr. Olaf Riecke	„Aktuelle WEG - Rechtsprechung“

## Rundum-Service für den Verwalter von der Deutschen Kreditbank AG

Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) bietet ihren Kunden einen ganz besonderen Service – die DKB-Treuhänderplattform. Damit



Yvonne Hube (Deutsche Kreditbank AG) und H. Michael Sparmann (BFW-Geschäftsführer)

kann der Verwalter seine Fremdgeldkonten schnell, bequem und kostenfrei über das Internet eröffnen. Zusätzlich steht eine Anwendung zur professionellen Mietkautionsverwaltung zur Verfügung. Sowohl die Nutzung der Treuhänderplattform, als auch die Kontoführung sind kostenfrei. Es werden Konten zur Verwaltung von Instandhaltungsrücklagen, Mieten, Hausgelder und Mietkautionen angeboten. Die Gelder sind täglich verfügbar und bieten eine attraktive Verzinsung. Darüber hinaus bietet die DKB ihren Verwaltern nun auch die Möglichkeit, Finanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften zu beantragen. Die wohnungswirtschaftliche Software DKB@win, die automatisierte Zahlungsverkehrsschnittstelle DKB@01 und eine Vielzahl an

wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen runden das Produktangebot für den Verwalter ab.

Auf dem 7. Potsdamer Verwaltertag am 01.09.2008 ist die DKB als Hauptsponsor vertreten. Im Rahmen des dort stattfindenden Fachvortrages „Effektives Management von Fremdgeldern und Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften“ kann man sich über Möglichkeiten der Kontoführung und Finanzierung informieren. Die Deutsche Kreditbank AG, als ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der BayernLB, ist allerdings nicht nur ein etablierter Partner der Wohnungswirtschaft. Neben der Fokussierung auf ausgewählte Zielgruppen in den Segmenten Firmenkunden und Infrastruktur kann sie aktuell ein sehr starkes Wachstum als Direktbankanbieter für Privatkunden verzeichnen. Über das gesamte Angebot der DKB kann man sich im Internet unter [www.dkb.de](http://www.dkb.de) informieren.

## BFW-Workshops „WEG-Novelle für Praktiker“ in Kooperation mit Techem bot ein innovatives Veranstaltungskonzept

### Workshops waren ein Erfolg für BFW und Techem

Für die Techem Energy Services GmbH waren die BFW-Workshops eine gute Möglichkeit, sich mit den Bedürfnissen der Verwalterbranche intensiv zu beschäftigen. Auf Initiative von BFW-Präsident Thomas Meier und in Kooperation mit Karl Moll von Techem Energy Services GmbH wurde die Veranstaltungsreihe, die in ähnlicher Form bereits in anderen Regionen Deutschlands stattfand, abgehalten

### BFW-Fördermitglied Techem Energy Services GmbH war Kooperationspartner für die Workshop-Reihe

Als langjähriges Fördermitglied des BFW stellte Techem Energy Services GmbH die Räumlichkeiten für die insgesamt drei Veranstaltungen zur Verfügung und präsentierte sich in diesem Rahmen den Teilnehmern und Gästen zu Beginn der Veranstaltung. „Das Besondere an einem solchen Workshop war für alle Beteiligten, dass in einem begrenzten Teilnehmerkreis jedem die Gelegenheit für ausführliche Gespräche und Diskussionen geboten wurde. Das ergibt sich

bei größeren Veranstaltungen eher selten.“, lautet Thomas Meiers Einschätzung der Veranstaltung.

Der direkte Kontakt zwischen den Teilnehmern und dem Gastgeber ermöglichte neue Blickwinkel auf die Ansprüche von Immobilienverwaltern. „Auch die Kollegen von Techem waren mit der Veranstaltungsreihe und der Möglichkeit zu einer ausführlichen Darstellung zufrieden.“, so Meier zur Kooperation mit der Techem Energy Services GmbH. Zusätzlich erfuhren die Vertreter von Techem in Gesprächen mit den Teilnehmern, worauf es ihnen bei Dienstleistungen von Techem Energy Services GmbH ankommt.

### Auch inhaltlich bot die Workshop-Reihe ein ausgewogenes Programm rund um das Thema WEG-Novelle für Praktiker

Mit einem einleitenden Überblick über die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes stiegen die Teilnehmer in den Workshop ein. Worauf man bei der Doppelrolle der Verwaltung im Rahmen der Teilrechtsfä-

higkeit achten sollte und wie der Verwalter seiner Pflicht zur Erstellung der Beschluss-Sammlung nachkommt waren Themen des ersten Teils der Workshops. Weiter ging es damit, wie bauliche Veränderungen & Co. nach neuem WEG beschlossen werden müssen und welche Möglichkeiten aus der Änderung der Kostenverteilung für den Verwalter resultieren. In einer abschließenden Gesprächs- und Diskussionsrunde konnten sich die Teilnehmer direkt an die Referenten wenden und Antwort auf Ihre Fragen erhalten.

### Das Konzept soll auch im nächsten Jahr fortgesetzt werden

In Ergänzung zu den BFW-Seminaren waren die WEG-Workshops eine weitere Möglichkeit für moderne Weiterbildung von professionellen Immobilienverwaltern.

„Auch im nächsten Jahr möchte ich eine solche Veranstaltungsreihe gern wieder durchführen. Es zeigt, dass sowohl die Partner aus der Industrie als auch die Teilnehmer dieses Veranstaltungskonzept gut annehmen.“, meint Thomas Meier abschließend über die WEG-Seminarreihe.

# Alle Jahre wieder: Sommergewitter und ihre Folgen

Schon seit über zehn Jahren warnen Wetterexperten vor der Zunahme von lokalen Unwettern mit Stürmen, Regen und Hagel. Dabei enden diese Wetter eher selten in einer großen, weiträumigen Katastrophe. Sie treten lokal und zeitmäßig begrenzt auf: Nur wenige Minuten dauert es und die lokale Katastrophe ist perfekt. Wie mit dem Lineal gezogen, trennen nur wenige Meter betroffene von nicht betroffenen Bereichen. Während auf die großflächigen Überschwemmungskatastrophen mit umfangreichen mittel- und langfristigen Renaturierungs- und Notfallplänen reagiert wird, gibt es vor den lokalen Ereignissen keinen wirklich umfassenden Schutz. Er wäre auch finanziell gar nicht darstellbar.



**Auf einmal ist der Himmel schwarz und der Sturm zieht auf; selten ist man vorbereitet.**

## Die Trocknung bleibt im Ernstfall unabdingbar

Für den betroffenen Immobilienbesitzer oder den verantwortlichen Immobilienbetreiber gibt es naturgemäß keine Möglichkeit, sich der Auswirkungen solcher lokalen Katastrophen zu entziehen. Das Schadensbild variiert dabei unter anderem in Abhängigkeit von der Ursache. Folgen Sturm, Regen und Hagel aufeinander, bleiben Wasser- und Feuchteschäden nicht aus. Ob eindringendes Wasser durch schadensbedingte Öffnungen in Dach und Fensterkonstruktionen oder Überschwemmungsschäden: Im Rahmen der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist die technische Trocknung zur Vermeidung von Folgeschäden oftmals unabdingbar.

## Wie handelt man richtig, wenn ein Wasser- oder Feuchteschaden auftritt?

Unabhängig davon, ob es sich im Einzelfall um einen versicherten oder nicht versicherten Schaden handelt, gilt in jedem Falle, wie



**AlltroSan-Mitarbeiter sind zahlreich direkt zur Stelle, wenn es darum geht, schnelle und zuverlässige Hilfe zu leisten.**

bei allen Wasser- und Feuchteschäden, die Forderung nach einem möglichst verzugsfreien Reagieren. Hier macht es sich bezahlt, im Vorfeld geplant zu haben. Dazu gehört das gedankliche Planspiel „Was ist, wenn?“ genauso dazu, wie die verzugsfreie Verfügbarkeit von qualifizierten Ansprechpartnern. Schön, wenn Sie im Bedarfsfall auf erprobte und bewährte Fachfirmen zurückgreifen können, die Ihnen umgehend kompetent und preisloyal helfen. Das sichert Ihnen auch im Katastrophenfall eine schnelle, kompetente und preiswerte Sanierung Ihres Wasser- und Feuchteschadens.



**Mit diesem Gerät mussten im Mai viele Menschen aus dem niederrheinischen Raum Bekanntschaft machen. Die Trocknungspumpe.**

## Wie geht AlltroSan vor?

Bei uns werden Schadenaufnahmen nur durch erfahrene Führungskräfte vor Ort

mit umfassender Dokumentation kostenfrei durchgeführt. Gut ausgebildete Servicemonteur bearbeiten dann trockenungstechnisch unverzüglich Ihren Schaden während unsere Führungskraft auf Wunsch schon die Sanierung, sei es komplett oder unter Einbindung Ihrer Standardhandwerker, vorbereitet und anbietet. Und bei größeren Schadensfällen bündeln wir unsere sonst autark agierenden Servicekräfte bedarfsgerecht zu Ihrem Vorteil rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr. Wir stehen für weitere Informationen rund um die technische Trocknung unter [www.alltrosan.de](http://www.alltrosan.de) jederzeit zur Verfügung.

*E.B.*

### 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](mailto: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.

## Peter Patt kommentiert Abgeltungssteuer



„Erste Anhaltspunkte und Richtlinien“ zur Abgeltungssteuer 2009 lieferte das Thema des Monats 6/2008. Über zwei Seiten wird nach Veränderungen in der Umsetzungspraxis für Immo-

bilienverwalter gesucht ... und gefunden. Was wie ein Auszug aus einem Lehrbuch der Wohnungswirtschaft klingt: die Kenntnis neuer steuerrechtlicher Vorschriften, die korrekte Angabe der Zinseinnahmen in den Steuererklärungen der Eigentümer, vor

allem die frühzeitige Erstellung der Hausabrechnungen - das sind aus Sicht des Autors „stetig steigende Anforderungen“ für die „Leidtragenden“ der Steuerreform, nämlich uns.

Im Ernst: Machen wir uns das Leben selber schwer oder lassen wir es uns von Beratern schwer machen? Buchhalterisch ändert die Abgeltungssteuer 2009 nichts, Zinserlöse und Steuerabzüge müssen wie bisher in den Hausabrechnungen ausgewiesen werden. Und ebenso unverändert ist das Beifügen von zwei Steuerbescheinigungen, wenn das Wirtschaftsjahr der abzurechnenden Gemeinschaft nicht dem Kalenderjahr entspricht. Professionelle Verwalter und ebensolche Software werden damit keine Schwierigkeiten haben. Warum also einen Elefanten aus einer Normalität machen? Für Leidklagen bekommen wir keine Vergütung.

## Kurz und wichtig

### Neues Mitglied

Tecta Hausmanagement GmbH,  
67547 Worms, ordentliches Mitglied als  
Teil der KUNZE-Gruppe, Konzernmitglied  
mit 9 Firmen

Dipl. Kfm. Armin Ziegler Immobilien  
und Verwaltung, 81375 München,  
ordentliches Mitglied

... zur runden 40 für Andreas Burkhardt,  
PETERS + BURKHARDT Grundstücksver-  
waltungs GmbH in 20148 Hamburg

Was nicht heißen soll, Fachverwalter wür-  
den für alle zu erbringenden Leistungen fair  
honoriert, meint

Ihr Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe BFW-Mitglieder!

Im August widme ich mich dem Thema HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN



Hier geht es aber nicht um Probleme im Zusammenhang mit Ihrer Betriebskostenabrechnung und dem gesonderten Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen. Diesmal geht es um Ihre höchstpersönlichen Steuervorteile in Ihrer Einkommensteuererklärung.

Haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a Einkommensteuergesetz sind Tätigkeiten für den privaten Haushalt, die durch selbständige Unternehmer ausgeführt werden (z.B. Pflege von Angehörigen, Reinigungsarbeiten, Gartenarbeiten etc). Auch Handwerkerleistungen gehören seit 2006 dazu (z.B. Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen)

Einige Beispiele seien aufgeführt, die jetzt zum Gegenstand eines Rechtsstreits vor dem Finanzgericht (FG) wurden.

- Kosten für einen privaten Umzug,
- Notdienst für Rohrreinigung im Havariefall
- Insekten- und Ungeziefervernichtung
- Dachabdichtung nach Unwetter
- Wegsanierung nach Regenguss
- Reparatur von Waschmaschine oder Fernseher

All diese Dienstleistungen haben eines gemeinsam, der Leistende kassiert üblicherweise an Ort und Stelle und zwar bar. Dass hier Barzahlungen gefordert werden, ist einerseits branchenüblich und zum anderen nur allzu verständlich.

Die oben schon erwähnte Entscheidung des Finanzgerichts besagt, dass die gesetzliche Regelung „Nachweis der unbaren Zahlung auf das Konto des Leistenden“ als Voraussetzung für die Steuerermäßigung nicht verfassungswidrig ist.

Wenn aber doch bar bezahlt wurde, steht dem Steuerpflichtigen die Steuerermäßigung nicht zu und zwar selbst dann nicht, wenn der Leistende auf der Rechnung des Zahlungsempfängers die Barzahlung vermerkt hat oder wenn im Nachhinein eine steuerwirksame Verbuchung durch den Steuerberater des Handwerkers schriftlich bestätigt wird.

Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig, das FG hat die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen,

Die Begründung des Finanzgerichts (von mir gekürzt) verdient jedoch besondere Beach-

tung und kann unter [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de) nachgelesen werden!!!

Ich denke, dass man die Begründung sehr genau lesen sollte, die Quintessenz lautet:

1. Gesetzliche Regelungen, die in Massenmedien veröffentlicht werden, sind immer richtig, abweichende Meinungen gelten nicht.
2. Steuerberater sollen ihre Mandanten im Sinne des Gesetzgebers beraten, Zweifel sind zu zerstreuen.
3. Zur Bekämpfung der Schwarzarbeit ist alles erlaubt.
4. Zur Erlangung von Steuervorteilen können entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden (z.B. wenn der Leistende auf Barzahlung besteht, muss er seinen Preis um die Steuerermäßigung reduzieren). Barzahlung würde für die Verwaltung mehr Arbeit bedeuten und schließlich würde die unbare Zahlung den Einsatz von Schwarzgeldern verhindern (bei max. 3.000,00 EUR Höchstbetrag ein überzeugendes Argument).
5. Zum Trost: Bargeld ist und bleibt trotzdem anerkanntes und auch zulässiges Zahlungsmittel.

Nicht Richterscheit ist hier das Ziel der Darstellung. Vielmehr halte ich die Argumente für nicht überzeugend. Für eigene Einspruchs- oder auch Klageverfahren gibt es hier einen breiten Spielraum für Gegenargumente. Die BFH-Entscheidung darf mit Spannung erwartet werden.

Ihr Hein-Klaus Albrecht

### Aktuell · Aktuell · Aktuell

Am 2.9.2008 findet in Potsdam die Sitzung der ARGE Unternehmerischer Verwalter statt. Alle Mitglieder der ARGE sind herzlich eingeladen.

### Aktuell · Aktuell · Aktuell