

The background of the slide features a grayscale image of two hands. The hands are positioned as if holding several sheets of paper or documents, with one hand supporting from below and the other from the side. A single coin is also visible, held between the fingers of the lower hand. The overall composition is centered and serves as a backdrop for the text.

KUNZE Gruppe

.....

Herausforderungen des WEG-Verwalters rund um die Beschlussfassung

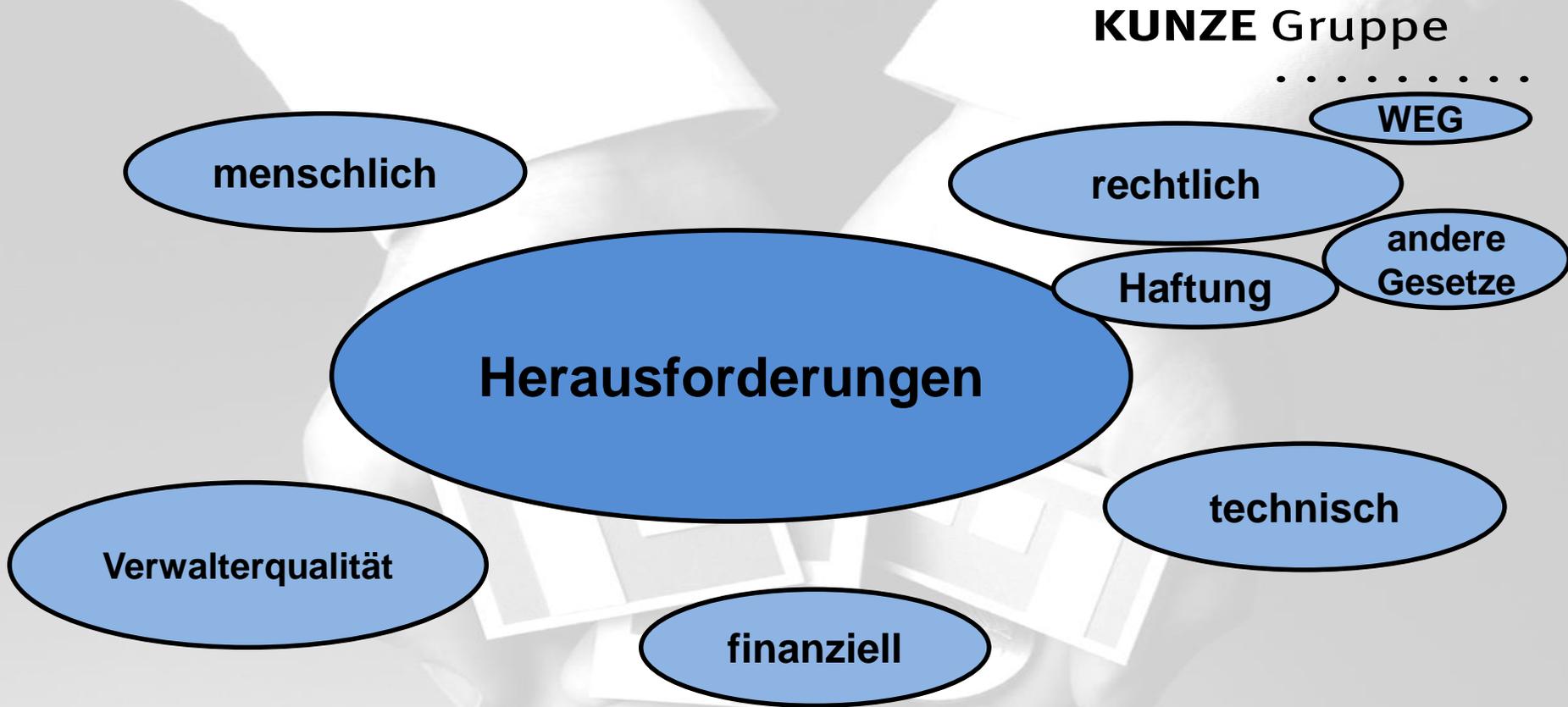
**Heidelberger Energieforum
17.10.2019**

Wer ist die **KUNZE-Gruppe**?

- 1993 gegründet von Herrn Richard Kunze in Worms
- Seit 1996 Wachstum als Immobilienverwalter mit Schwerpunkt in der Metropolregion Rhein-Neckar
- aktuell: 22.000 verwaltete Einheiten
- über 80 Mitarbeiter
- 8 Standorten

Wer ist Karolin Borchert?

- Seit 2003 bei der KUNZE-Gruppe
- Bewegtes Verwalter - und Assistenzleben bis 2015
- Ab 2016 Mitglied der Geschäftsleitung
- Seit 2019 Geschäftsführerin in der Holding mit Schwerpunkt Personal und Recht



1. Menschliche Herausforderungen

- Heterogenität innerhalb der WEG
- unterschiedliche Interessen und Zielsetzungen
- Fehlendes Bewusstsein für die Problematiken einer WEG
- Fehlende Kompromissbereitschaft
- Unterschiedlicher Wissenstand und Informationsbedarf

2. Rechtliche Herausforderungen - Wohnungseigentum

Diese Aufzählung ist nicht abschließend sondern nur beispielhaft

- Besteht Beschlusskompetenz?
- Wurde ordnungsgemäß eingeladen?
- Sind die Informationspflichten erfüllt? – z.B. Fördermittel
- Ist die Beschlussfähigkeit (noch) gegeben?
- Welche Mehrheiten sind erforderlich?
z.B. Fallstrick: Farbwahl bei Fassadensanierung
- Ist der Beschluss inhaltlich bestimmt genug?
- Keine Delegation von Entscheidungskompetenzen auf Verwalter, Beirat oder Dritte
- Liegen drei Angebote vor?

2. Rechtliche Herausforderungen – andere rechtl. Vorgaben

- EnEV (z.B. Dämmung oberste Geschossdecke)
- EWärmeG Ba-Wü (Erneuerung der Heizung)
- EichG (z.B. Austausch von Wasserzählern)
- TVO (z.B. Beprobung auf Legionellen)
- Brandschutz
- Denkmalschutz
- allgemeine Verkehrssicherungspflichten (z.B. Trinkwasser)
- Datenschutz (z.B. Videoüberwachung)
- Aktuelle Rechtsprechung

Ebenfalls nicht abschließend

2. Rechtliche Herausforderungen - Exkurs

Haftungsrisiko bei notwendigen Instandsetzungen:

1. Für die Eigentümer

die z.B. durch ihre „Nein-Stimme“ **oder durch** Abwesenheit ohne Vollmachtserteilung notwendigen Instandsetzungen verhindern.

(Urteil BGH 23.02.2018 – V ZR 101/16)

2. Für den Verwalter

Wenn die Willensbildung erfolgt ist, hat der Verwalter für die Durchführung des Beschlusses zu sorgen. Wird diese verzögert, kann jeder Wohnungseigentümer den Verwalter auf Beschlussdurchführung verklagen.

(Urteil BGH v. 08.06.2018 - V ZR 125/17)

3. Technische Herausforderungen

- Anspruchsvolle Themen (z.B. umfangreiche, komplexe und kostenintensive Sanierungen)
- Fachplaner?
- Zuverlässige Fachfirmen finden
- Rechtzeitige Vorlage der Planung
- Klarheit über die Ausführungsvariante

4. Finanzielle Herausforderungen

- kostenintensive Sanierungen, mittlerweile oft verursacht durch einen Sanierungsstau
- Nicht ausreichend Liquidität vorhanden
- Nicht ausreichend Rücklage vorhanden
- Eigentümer haben selbst keine finanziellen Rücklagen

Möglichkeiten:

- Sonderumlage
- Darlehen (was zu den rechtl. Herausforderungen führt)
- Contracting

5. Qualität der Verwalterleistung

- Bei der Verwaltung laufen alle Fäden zusammen
- Sie muss die vorgenannten Punkte immer im Blick haben
- Ohne intensive Vor – und Nacharbeit gelingt ein komplexer Beschluss nicht
- Eine auskömmliche Vergütung ist notwendig

Lassen Sie es nicht soweit kommen



Burgruine Landeskron (Oppenheim)