



Knackpunkte in der Wohnungseigentumsverwaltung

Einladung zum 32. Verwalter-Workshop

24. und 25. November 2022
im Kronenzentrum
in Bietigheim-Bissingen

32. Verwalter-Workshop Knackpunkte in der Wohnu

Donnerstag, 24. November 2022

**Sehr geehrte Damen und Herrn,
liebe Mitglieder,**

die Anforderungen an einen Immobilienverwalter steigen ständig. Rechtliche Grundkenntnisse, kaufmännisches Know-how, technisches Verständnis und kommunikative Fähigkeiten werden von den Kunden vorausgesetzt. Immobilien verwalten bedeutet, sich täglich neuen Aufgaben der Wohnungswirtschaft zu stellen und diese gekonnt zu lösen.

Was einfach klingt, kann aber schnell kompliziert werden. Richtlinien und unübersichtliche Regelungen in der Immobilienverwaltung können Mitarbeiter von Verwaltungsunternehmen schnell aufs Glatteis führen.

Im diesjährigen Verwalter-Workshop liegt der Fokus daher wieder auf den Knackpunkten und täglichen Herausforderungen der Wohnungseigentumsverwaltung.

Unser diesjähriger Verwalter-Workshop bietet Ihnen ein gutes „Update“ für die tägliche Verwalterpraxis.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen

Herzliche Grüße



Wolfgang D. Heckeler
Vorsitzender des Vorstandes



Diana Rivic
Geschäftsführerin

09.00 Uhr **Eintreffen der Teilnehmer & Besuch der Fachaussstellung**

09.30 Uhr **Eröffnung / Begrüßung**
Dipl.-Kfm. Wolfgang D. Heckeler
Vorstandsvorsitzender
VDIV Baden-Württemberg e.V.



Grußwort
Michael Hanus
Erster Bürgermeister
der Stadt Bietigheim-Bissingen



Gruppenarbeit in den drei Workshops
(großer Saal, kleiner Saal & Kronenstubensaal)

10.00 Uhr **Workshop 1** (großer Saal)
**Gemeinschaft-Verwalter-Wohnungseigentümer:
Wer verlangt von wem was und warum? Das neue
Machtgefüge im WEG**

Die WEG-Reform hat das Gesetz auf den Kopf gestellt. Der Verwalter steht aber aus Sicht der Wohnungseigentümer immer noch im Zentrum ihrer Ansprüche. Was ist richtig, wie geht der Verwalter mit der neuen Situation möglichst entspannt um?

- Die neue Rolle der Gemeinschaft bei der Verwaltung
- Streitigkeiten der Wohnungseigentümer, die die Gemeinschaft nichts angehen
- Die Rolle des Beirats: Fluch oder Segen
- Und dann tauchen auch noch die Mieter im WEG auf. Was ist zu tun?
- Was muss auf die Tagesordnung der Versammlung, was darf auf keinen Fall?
- Was ist zu tun, wenn der Verwalter Post vom Gericht bekommt?

RA Stephan Volpp,
Kanzlei Stuttgart, Stuttgart



Wohnungseigentumsverwaltung

10.00 Uhr **Workshop 2** (kleiner Saal)

Abgrenzung Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum sowie die damit verbundenen Haftungsfragen (Gemeinschaft – Sondereigentümer – Mieter)

1. Einführung
2. Abgrenzung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum
 - a) Gesetzliche Vorschriften
 - b) Räume
 - c) Gebäudebestandteile
 - d) Stellplätze
 - e) außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile
 - f) Einzelfälle
- e) Rechtsfolgen unwirksamer Zuordnung zu Sondereigentum
3. Wirksamkeitsvoraussetzungen für Begründung von Sondereigentum
4. Konsequenzen der Zuordnung, insbes. für die Haftung im Schadensfall auch bei Vermietung

RA Thomas Hannemann,

Hannemann, Eckl & Moersch Rechtsanwälte
PartG mbB, Karlsruhe



10.00 Uhr **Workshop 3** (Kronenstubensaal)

1. Forderungsmanagement – Offene Forderungen im Mietverhältnis und der WEG – wie sollten Verwalter reagieren

Jeder Verwalter kennt es – ein Mieter oder Eigentümer kommt in Zahlungsverzug. Rechtsanwalt Steffen Groß stellt übersichtlich dar, welche Handlungsalternativen es beim Forderungsmanagement gibt. Anhand von praktischen Beispielen zeigt er auf, in welchen Eskalationsstufen der Verwalter reagieren sollte. Mittels statistischer Erhebungen macht er sichtbar, welche Erfolge zu welcher Zeit erzielt werden können und wann es sich nicht lohnt, dem schlechten Geld noch gutes Geld hinterherzuwerfen und was im Falle der Insolvenz zu beachten ist.

Schwerpunkte:

1. Eskalationsstufen im Forderungsmanagement
2. Handlungsempfehlungen für den Verwalter
3. Kalkulation des Verwalteraufwandes
4. Hilfestellung bei der Honorarverhandlung

2. Umgang mit steigenden Energiekosten in der WEG und bei Mietverhältnissen

Die Schlagzeilen rund um die rasant gestiegenen Energiekosten reißen nicht ab und die Einführung einer Gasumlage trägt ein Übriges bei. Verwalter sollten jetzt handeln – sowohl in der WEG als auch bei Mietverhältnissen.

Bei der WEG gilt es, den Wirtschaftsplan mit entsprechend höheren Vorschüssen zu beschließen oder eine Ergänzung vorzunehmen und sich aber auch per Beschluss den Rückgriff auf die Rücklage einräumen zu lassen.

RA Steffen Groß,

GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Berlin



11.00 Uhr **Kaffeepause & Besuch der Fachausstellung**

11.30 Uhr **Fortsetzung der Gruppenarbeit in den Workshops – Runde 1**

13.10 Uhr **Besuch der Fachausstellung**

13.35 Uhr **Mittagessen & Besuch der Fachausstellung**

14.35 Uhr **Gruppenarbeit in den Workshops – Runde 2**
Die Teilnehmer wechseln in die jeweils nächste Workshopgruppe

15.40 Uhr **Kaffeepause & Besuch der Fachausstellung**

16.10 Uhr **Fortsetzung der Gruppenarbeit in den Workshops – Runde 2**

17.45 Uhr **Infotreff im Foyer & Besuch der Ausstellung**

18.00 Uhr **Ende der Vortragsveranstaltung**

Abendprogramm

siehe extra Programmpunkt

ngseigentumsverwaltung

Donnerstag, 24. November 2022

Abendprogramm

18.15 Uhr Abfahrt der Busse nach Cleebronn

18.45 Uhr Ankunft der Busse beim
"Leiterwägle" in Cleebronn

18.45 Uhr **Geselliger Abend im
Weihnachtsbesen "Leiterwägle"**

Umgeben von Weinbergen liegt das "Leiterwägle", idyllisch am Fuße des Michaelsberges. Im früheren Gesindehaus des Schlossgutes Neumagenheim erleben und genießen wir in rustikaler und familiärer Atmosphäre und mit leckeren Gerichten den Weihnachtsbesen.

21.45 Uhr Abfahrt mit den Bussen nach Bietigheim



Zimmerkontingente (Stichwort VDIV)



Hotel & Restaurant Rose
www.maerzundmaerz.de



Hotel & Restaurant Otterbach
www.hotel-otterbach.de

(nicht fußläufig zum Kronenzen-
trum erreichbar)



Eberhards Hotel und Restaurant
www.eberhards.de



Soleiado Hotel Garni
www.de.soleiado.de

Die Übernachtungskosten trägt jeder Teilnehmer selbst

Freitag, 25. November 2022

09.00 Uhr **Eintreffen der Teilnehmer & Besuch der Fachausstellung**

09.30 Uhr **Gruppenarbeit in den Workshops – Runde 3**
Die Teilnehmer wechseln in die jeweils nächste Workshopgruppe

10.30 Uhr **Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung**

11.00 Uhr **Fortsetzung der Gruppenarbeit in den Workshops – Runde 3**

12.40 Uhr **Stehimbiss im Foyer & Besuch der Fachausstellung**

13.30 Uhr **Zusammenführung aller Workshopteilnehmer & Resümee** (im großen Saal)
Berichte der Referenten mit abschließender Fragerunde

anschl. **Tombola mit Preisvergabe**

ca.14.00 Uhr

Schlusswort

Dipl.-Kfm. Wolfgang D. Heckeler

Vorstandsvorsitzender VDIV
Baden-Württemberg e.V.





Die Immobilienverwalter
Baden-Württemberg

Veranstalter:

Verband der Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e.V.
Berliner Straße 19
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142/469930
E-Mail: info@vdiv-bw.de
Internet: www.vdiv-bw.de

Ihr Weg in eine starke Gemeinschaft

Über die genauen Kriterien und Aufnahmevoraussetzungen informieren wir Sie ausführlich auf unserer Internetseite www.vdiv-bw.de oder stehen Ihnen telefonisch gerne zur Verfügung unter unserer Informations-Hotline: 07142/469930

Wir freuen uns auf Sie als Mitglied!