



# VNWI-Verbandsarbeit für Sie!

Astrid Schultheis

26. Pantaenius-Immobilientagung  
Düsseldorf, 4. Juli 2019

# Der neue WEG-Verwaltervertrag



## WEG-Verwaltervertrag

des Verbandes der nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter (VNWI e.V.)

**NEUAUFLAGE**

§ 5 Leistungs- und Preisverzeichnis

Leistungsverzeichnis	Preisspalte 1		Preisspalte 2		Preisspalte 3	
	In Festvergütung enthalten		Variable Vergütung		Aufwandsersatz	
<b>5.1 Eigentümerversammlung</b>						
<b>5.1.1 Ordentliche jährliche Eigentümerversammlung</b>						
Formulierung der Einladung nebst Tagesordnung	<input checked="" type="checkbox"/>					
Versand der Einladungunterlagen an alle Miteigentümer inkl. Anlagen	per Mail oder Kundenportal	<input checked="" type="checkbox"/>				bei Postversand: Kopier-/Druckkosten €/Seite zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € brutto und Portokosten in nachgewiesener Höhe
Organisation der Eigentümerversammlung	<input checked="" type="checkbox"/>					
Durchführung inkl. Übernahme des Versammlungsvorsitzes während der Bürozeiten	bis max. _____ Uhr		ab _____ Uhr Zuschlag pro Std. _____ € zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = _____ € brutto			
Führung der Beschluss-Sammlung	<input checked="" type="checkbox"/>					
Versand der Niederschrift an alle Miteigentümer	per Mail oder Kundenportal	<input checked="" type="checkbox"/>				bei Postversand: Kopier-/Druckkosten €/Seite zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € brutto und Portokosten in nachgewiesener Höhe
<b>5.1.2 Zusätzliche Eigentümerversammlungen</b>						
<b>5.1.2.1 Wiederholungsversammlungen (bei Beschlussunfähigkeit einer Eigentümerversammlung)</b>						
Leistungen gemäß § 5.1.1 bei Eventualeinberufung (vorsorgliche Einberufung im Anschluss an die Erstversammlung)	<input checked="" type="checkbox"/>					
Leistungen gemäß § 5.1.1 bei gesonderter Einladung und Durchführung an einem anderen Tag für die Wiederholungsversammlung	<input type="checkbox"/>	pauschal _____ € zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = _____ € brutto				bei Postversand: Kopier-/Druckkosten €/Seite zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € brutto und Portokosten in nachgewiesener Höhe
	<input type="checkbox"/>	% der monatlichen Festvergütung (§ 4.2) zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = _____ € brutto				
	<input type="checkbox"/>	nach Stundenaufwand (§ 4.3)				
<b>5.1.2.2 Außerordentliche Eigentümerversammlungen</b>						
Leistungen gemäß § 5.1.1 für jede außerordentliche Eigentümerversammlung	<input type="checkbox"/>	pauschal _____ € zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = _____ € brutto				bei Postversand: Kopier-/Druckkosten €/Seite zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € brutto und Portokosten in nachgewiesener Höhe
	<input type="checkbox"/>	% der monatlichen Festvergütung (§ 4.2) zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = _____ € brutto				
	<input type="checkbox"/>	nach Stundenaufwand (§ 4.3)				
<b>5.2 Kaufmännische Betreuung</b>						
Einrichtung und Führung der Bankkonten im Namen der Eigentümergemeinschaft	<input checked="" type="checkbox"/>					
Sachliche und rechtliche Prüfung der Eingangsrechnungen	<input checked="" type="checkbox"/>					
Fristgerechte Bewirkung von Zahlungen	<input checked="" type="checkbox"/>					
Kontrolle und Abrechnung von Hausmeister- und Sonderkosten (z.B. für gemeinschaftliche Wascheinrichtungen)	<input checked="" type="checkbox"/>					
Überwachung des Zahlungseingangs der einzelnen Eigentümer und sonstiger Schuldner der Eigentümergemeinschaft	<input checked="" type="checkbox"/>					

02/2019 Seite 1 von 8

# MILCHMÄDCHENRECHNUNG

\_\_\_\_\_ €/WE x \_\_\_\_\_ Einheiten  
= Verwaltervergütung



**Kalkulationsfaulheit der Verwalter**



**Mangelnde Kommunikation des Arbeitsaufwands**



**Angst vor Objektverlust**

# Hausaufgaben aus 2017!

**INHABER:**

Objektbezogene Kalkulation durchführen und durchsetzen



**MITARBEITER:**

Kalkulation durch Informationen unterstützen und Arbeitszeiten für den Kunden sichtbar machen



**FUNKTIONÄRE:**

Darstellung der Vergütung im Verwaltervertrag verbessern



# Hausaufgaben! **NEU**

## INHABER UND MITARBEITER:

Klare Definition der Verwalterleistungen  
(Aufgabenbereich § 27 WEG)  
Objektaufwand ermitteln

## VNWI:

Seminare für die Anwendung des neuen Vertrags  
(Kalkulation und Argumentation)

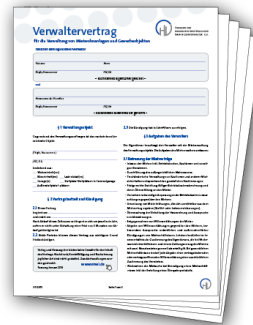
## ALLE:

Geschlossen agieren und Zusammenhalten!





**Verwaltervertrag  
für die Mietverwaltung  
von Sonder- und Teileigentum**  
Mit Regelung der Übernahme  
von Neuvermietungen durch  
den Verwalter (Bestellerprinzip)



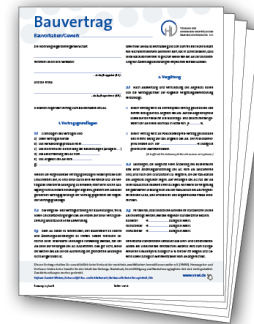
**Verwaltervertrag  
für die Verwaltung von  
Mietwohnanlagen und  
Gewerbeobjekten**  
Mit Regelung der Übernahme von Neuvermietungen  
durch den Verwalter (Bestellerprinzip)



**Wohnraummietvertrag für  
Eigentumswohnungen**



**Wohnraummietvertrag**



**Bauvertrag**



**Gewerbemietvertrag**



**Stellplatzmietvertrag**



**Arbeitsvertrag für  
geringfügig Beschäftigte**





**Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter**  
„Übersicht über die wichtigsten Neuerungen ab 1.8.2018“



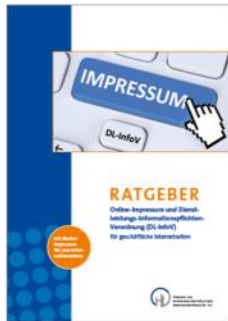
**Neues Datenschutzrecht ab 25.5.2018**  
„Grundzüge und Auswirkungen für den Immobilienverwalter“



**ZMR Sonderheft 1/2017**  
„Musterabrechnung 2.0 für Wohnungseigentümergeinschaften“



**ZMR Sonderheft 1/2011**  
„Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften“



**Ratgeber**  
„Online-Impressum und Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) für geschäftliche Internetseiten“



**Ratgeber**  
„Pflichtangaben aus Energieausweisen in Immobilienanzeigen“



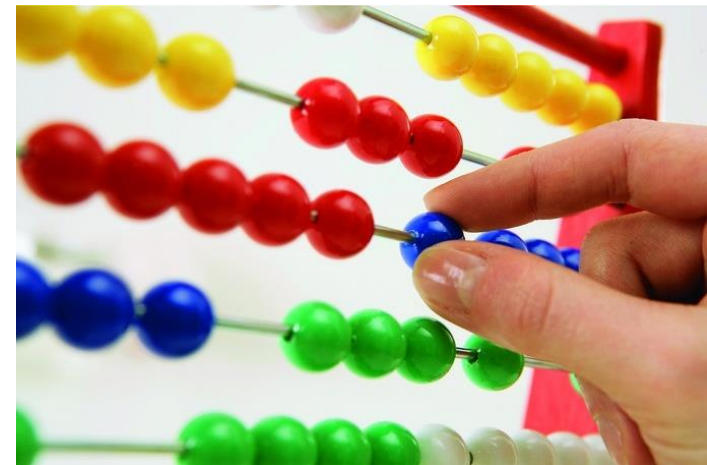
**Leitfaden zur Personalaquise und professionellen Bewerberauswahl**





## Es wird wieder gezählt...

- Europaweite Volkszählung im Rahmen des **Zensus 2021**
- Wie wohnen wir in Deutschland?  
**Gebäude- und Wohnungsstichprobe**
- Die **Verwalter sind wieder gefordert**
- Der **VNWI unterstützt** in enger Abstimmung mit IT.NRW (Statistisches Landesamt)





## Fahrplan

- **Online-Fragebogen** – Klärung der Auskunftspflicht der Verwalter – (Q1 2019)
- **Lieferung von Adresslisten** – sämtlicher Gebäude und Wohnungen im Eigentum oder Verwaltungsbestand unter Nutzung einer bereitgestellten CORE-Schnittstelle (2. Halbjahr 2019)

## **Klärung, ob Verwalter Auskunft erteilen (können) oder aber die Eigentümer – gegebenenfalls Übermittlung einer Eigentümerliste**

- **Aktualisierte Abfrage** des Gebäude- und Wohnungsbestandes (2020)
- **Möglichkeit des Testversandes** von Daten (2020)

## Mai 2021

- **Zensusstichtag** – Lieferung der relevanten Daten an das Statistische Landesamt NRW (mittels CORE-Schnittstelle)

**Was wird gefragt? => Mindestumfang laut EU-Richtlinie  
Zensusgesetz befindet sich noch im Gesetzgebungsverfahren  
wird aber noch im Sommer 2019 verabschiedet werden!**



## **Gebäude**

- Art des Gebäudes (Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus,...)
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- Gebäudetyp (Freistehend, Doppel-, Reihenhaus...)
- Baujahr
- Eigentümer des Gebäudes (Privatperson, Wohnungsunternehmen, WEG...)
- Überwiegende Heizungsart (Fernwärme, Blockheizung, Zentralheizung...)

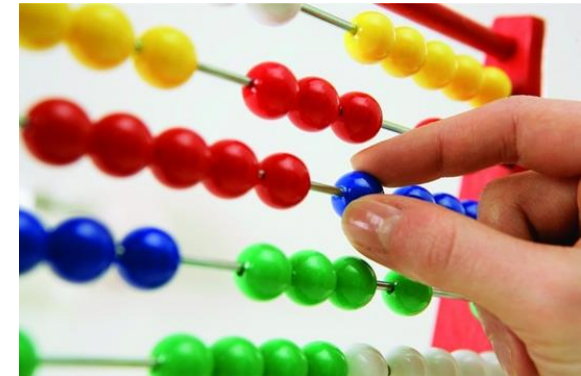
## **Wohnung**

- Art der Nutzung (vom Eigentümer bewohnt, vermietet, leerstehend...)
- Wohnfläche
- Zahl der Räume
- Name von bis zu zwei Bewohnern der Wohnung
- Gesamtzahl der Bewohner
- **Möglicherweise zusätzlich: Höhe der Miete - Art des Energieausweises - Leerstandsdauer und -gründe**

## Unterstützung durch den VNWI

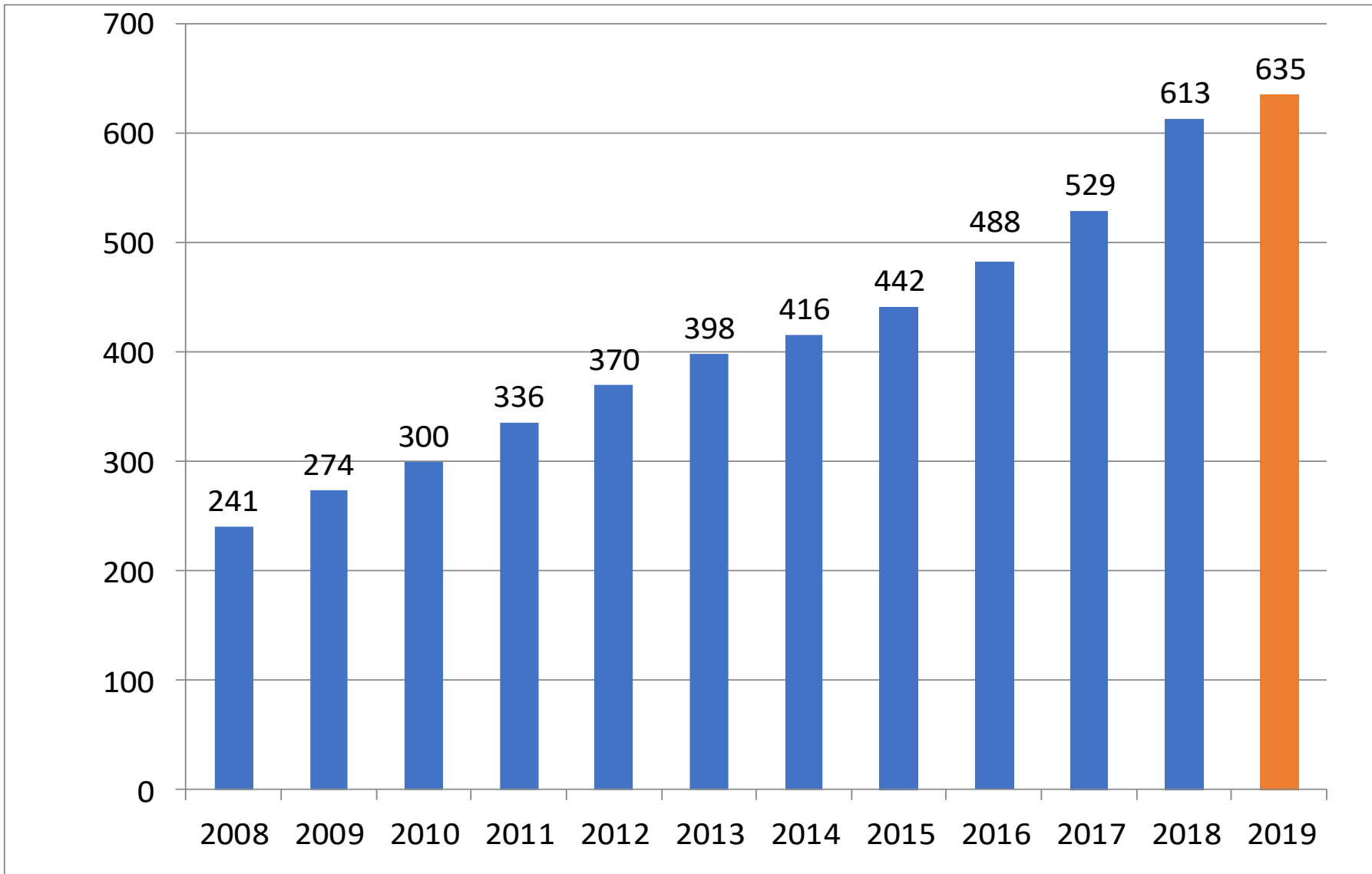


- **Intensiver Austausch mit IT.NRW** (Statistisches Landesamt) - **Vertretung von Verwalterinteressen**
- Aktuelle **Newsletter-Informationen**
- Bereitstellung von **Musterbeschlüssen** für Vergütungen des Mehraufwands des Verwalters
- Geplant für Herbst 2019: **Informationsveranstaltung** „Zensus 2021“ in Düsseldorf in Zusammenarbeit mit IT.NRW

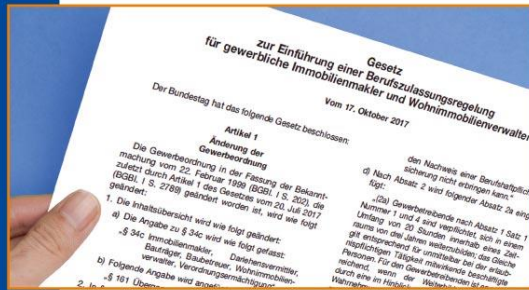




# Entwicklung der Mitgliederzahlen



- **Beantragung einer Erlaubnis nach §34c Gewerbeordnung für Ihre Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter** – Ende der Übergangsfrist war der 01.03.2019
- **Voraussetzungen für die Zulassung**
  - Zuverlässigkeit
  - Geordnete Vermögensverhältnisse
  - Nachweis Berufshaftpflichtversicherung (i.H.v. von mind. TD 500.000 €)
- **Weiterbildungsverpflichtung** für Unternehmensinhaber und alle Objektbetreuer (als unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen) von 20 Stunden in 3 Jahren, beginnend ab 01/2018



**VNWI AKTUELL**  
**INFO**

**Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**  
Vom 17. Oktober 2017

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1**  
**Änderung der Gewerbeordnung**  
Die Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1990 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2789) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 34c wird wie folgt geändert:

– § 34c Immobilienmakler, Dienstvermittler, Bauführer, Gebäudewart, Wohnvermittler, Verordnungsermächtigte, Wohnimmobilienverwalter

b) Folgende Angabe wird angefügt:

– § 161 Übergangsfrist


den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann.“

d) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Jahres entsprechend für unmittelbare oder mittelbare Tätigkeiten mitwirkende beschäftigte Personen, wenn die Gewerbetreibenden durch eine in Höhe von ...

**Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter**  
Übersicht über die wichtigsten Neuerungen ab 1.8.2018

Stand: 1.2.2018  
Ausgehend vom Referentenentwurf Änderung MaBV vom 19.10.2017



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

- **Durchführung der Weiterbildungsmaßnahmen** unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Inhalte (Kurz-, Halbtages- und Tagesseminare, Verwalterforen)
- **Teilnahmebestätigung** durch entsprechende – personenbezogene – Zertifikate
- **Systematische Dokumentation**, die einen unmittelbaren **Nachweis gegenüber der Aufsichtsbehörde** ermöglicht
- Bereitstellung aller wichtigen **Informationen** im Online-Mitgliederbereich unter [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)

Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b Absatz 1 MaBV

Für den Zeitraum:

Name, Vorname, ggf. Unternehmensbezeichnung des Gewerbetreibenden:

Bei juristischen Personen: Name, Vorname des gesetzlichen Vertreters

Straße, Hausnummer  PLZ, Ort

Telefon\*  Fax\*

E-Mail\*  \*Angaben sind freiwillig

1	Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme	Datum	Inhalt
	Umfang (Stunden) <input type="text"/> in Anspruch genommener Weiterbildungsanbieter <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme	Datum	Inhalt
	Umfang (Stunden) <input type="text"/> in Anspruch genommener Weiterbildungsanbieter <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme <input type="text"/>	Datum <input type="text"/>	Inhalt <input type="text"/>
	Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme <input type="text"/>	Datum <input type="text"/>	Inhalt <input type="text"/>
	Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme <input type="text"/>	Datum <input type="text"/>	Inhalt <input type="text"/>
	Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme <input type="text"/>	Datum <input type="text"/>	Inhalt <input type="text"/>

Richtung zur Weiterbildung eingehalten worden ist.

Formung oB/2016

VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

**Teilnahmebescheinigung  
und Weiterbildungsnachweis**  
gemäß § 34c Abs. 2 Gewerbeordnung und § 15b II MaBV

**Martina Mustermann**

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

hat an der  
Weiterbildungsveranstaltung des VNWI e.V.

**20. Kölner Verwalterforum**  
zum Thema

Das digitale Verwalter-Büro der Zukunft  
– aus der Praxis für die Praxis

am 23.02.2019

mit insgesamt 0,50 Zeitstunden  
teilgenommen.

Aachen, den 23.02.2019

Dr. Michael Casser  
Verbandspräsident

Dr. Klaus Vossen  
stellv. Verbandspräsident

Armin Schallheis  
Vorstandsmitglied

Verband der nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V.  
Vaalser Straße 148  
52076 Aachen  
Tel.: (02 41) 83 50 4-0  
Fax: (02 41) 83 50 4-90  
E-Mail: info@vnwi.de  
Web: www.vnwi.de

## Essen



## Bielefeld



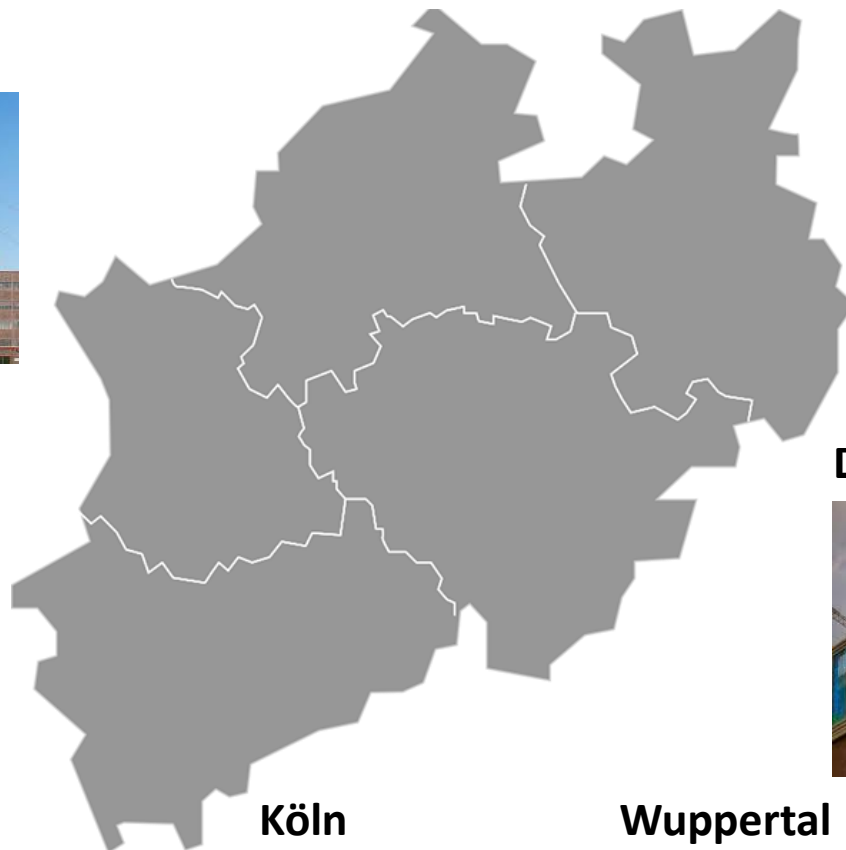
## Willich



## Dortmund



## Paderborn



## Aachen



## Köln



## Wuppertal



**30.08./31.08. Sommerseminar Attendorn**

**04.09. Halbtagesseminar „Kalkulation im neuen WEG-Vertrag“,  
Dortmund**

**12./13.09. 27. Deutscher Verwaltertag, Berlin**

**09.10. 12. Bielefelder Verwalterforum**

**28.10. Halbtagesseminar „Kalkulation im neuen WEG-Vertrag“,  
Dortmund**

**06.11. Halbtagesseminar „Mietrecht“, Dortmund**

**29.11. Digitalforum Duisburg (Winterseminar)**

**15.02. 21. Kölner Verwalterforum**

## Kölner Verwalterforum 2020

### VNWI goes Koelnmesse





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**