

## Über die Seminarreihe

Im Herbst 2017 hat der VdIVH das Format „**Recht am Abend**“ eingeführt, für das die Kanzlei KNH Rechtsanwälte in Frankfurt gewonnen werden konnte. In 90-minütigen Vorträgen nehmen die Referentinnen ein Thema aus dem Verwalteralltag ins Visier und erläutern, worauf es rechtlich jeweils ankommt. Anschließend besteht die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Die Plätze sind begrenzt, um einen regen Austausch zu ermöglichen. Da diese Seminare abwechselnd im Hofgut Kronenhof in Bad Homburg und im Sonnenhof Dietzenbach durchgeführt werden, ist das Networking der Teilnehmer im Anschluss in gelockerter Atmosphäre möglich.

## Die Veranstaltungsorte

Hofgut Kronenhof  
Zeppelinstraße 10  
Bad Homburg

Sonnenhof Dietzenbach  
Otto-Hahn-Straße 7  
63128 Dietzenbach

## Die Referentinnen

**Bettina Juli-Heptner** ist seit 1998 als Rechtsanwältin, seit 2013 als Mediatorin zugelassen und Partnerin der Kanzlei KNH Rechtsanwälte. Als Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht berät und vertritt sie Mandanten gerichtlich und außergerichtlich schwerpunktmäßig auf den Gebieten des gewerblichen Miet- und Pachtrechts, des Wohnraummietrechts, des Wohnungseigentumsrechts und des Maklerrechts.



**Maren Hampel** ist seit dem Jahr 2012 als Rechtsanwältin zugelassen und seit 2017 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Seit 2015 ist sie Mitarbeiterin in der Kanzlei KNH in Frankfurt am Main. Sie berät und vertritt Mandanten gerichtlich und außergerichtlich schwerpunktmäßig auf den Gebieten des Wohnraummietrechts und des Wohnungseigentumsrechts.



---

## **Spart Zeit, Nerven und Geld: Mediationsverfahren in der WEG**

22.01.2018 | Kronenhof, Bad Homburg | Referentin: Bettina Juli-Heptner

Jeder Verwalter kennt die Situation: In einer Eigentümerversammlung ist zu einem bestimmten Thema keine Einigung zu finden und die unterschiedlichen Ansichten führen zum Konflikt der Eigentümer untereinander. Noch schlimmer: Es wird ein Beschluss gefasst, der im Nachhinein durch einen Miteigentümer angefochten wird. Ein Gerichtsverfahren kann sich aber hinziehen, verursacht Kosten und sorgt meist innerhalb der Gemeinschaft für weiteren Unmut. So wird manchmal aus einer Mücke ein Elefant.

Eine bessere, aber in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten noch selten genutzte Alternative hierzu ist die Mediation. Dabei werden Lösungen gesucht, die sachgerecht sind und die Interessen aller Beteiligten berücksichtigen. Der Verwalter kommt dabei in der Regel nicht in Betracht, ein solches Verfahren als Mediator in der WEG (auch zwischen den Miteigentümern untereinander) durchzuführen – unter Umständen wird ja seine Arbeit durch eine Anfechtung in Frage gestellt. Stattdessen bedienen sich die Miteigentümer und der Verwalter eines erfahrenen Mediators, der eine Klärung der Situation herbeiführen und damit auch wieder Vertrauen zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft und den Eigentümern untereinander schaffen kann. RAin Bettina Juli-Heptner, seit 2013 als Mediatorin zugelassen, erläutert praxistauglich die einzelnen Schritte einer Mediation und geht auf die Vorteile eines solchen Verfahrens ein.

---

## **Bauliche Veränderungen (Dachgeschoss, Keller): Was ist erlaubt?**

19.03.2018 | Sonnenhof, Dietzenbach | Referentin: Bettina Juli-Heptner

Immer wieder kommt es im Dachgeschoss und/oder im Keller von Mehrfamilienhäusern zu baulichen Veränderungen durch einzelne Eigentümer, bspw. die Parabolantenne auf dem Dachboden oder die Sauna im Keller. Darf der einzelne Eigentümer so etwas überhaupt? Und wie verhält es sich, wenn im Dachgeschoss eine weitere Wohnung eingerichtet oder gar vermietet werden soll? Müssen die übrigen Wohnungseigentümer in der Gemeinschaft zustimmen oder dürfen sie darüber mitentscheiden, was im Keller und im Dachgeschoss im Sondereigentum eines anderen Miteigentümers passiert?

Und was ist zu tun, wenn ein Miteigentümer bspw. die Errichtung einer Stromtankstelle in der Tiefgarage fordert und ein älterer Miteigentümer den Einbau eines Aufzugs?

Das Seminar betrachtet die rechtlichen Grundlagen, gibt Hinweise zur Auslegung der Teilungserklärung und erläutert die Rolle und die Aufgaben des Verwalters.

---

## **Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Die „klassischen“ Streitfälle**

07.05.2018 | Kronenhof, Bad Homburg | Referentin: Bettina Juli-Heptner

Auch wenn es längst bekannt sein sollte, gibt es immer wieder Fragen zur Zuordnung von Sonder- oder Gemeinschaftseigentum. Schuld daran sind nicht zuletzt unklare Formulierungen in der Teilungserklärung. Die klassischen Beispiele sind Fenster, Türen oder auch Balkone und Terrassen. Dabei muss teilweise auch durch den Verwalter beachtet werden, dass einzelne Bestandteile unterschiedlich zugeordnet werden müssen, bspw. wenn es um die Gebäudekonstruktion oder -sicherheit geht. Ein weiterer Streitpunkt in der WEG sind oftmals auch Rauchwarnmelder, Absperrventile und weitere technische Einrichtungen.

Die Bedeutung dieser Zuordnung ist jedoch hoch, da sie insbesondere auch über die Kostentragungspflicht zwischen der Gemeinschaft und den einzelnen Eigentümern entscheidet. Verwalter sollten daher immer darauf achten, dass eindeutige Beschlüsse oder Vereinbarungen vorhanden sind, die auch die Grenzfälle regeln. Dabei ist ebenso zu berücksichtigen, welche Entscheidungen bereits in der Rechtsprechung getroffen wurden und ob ggf. Diskrepanzen zur Teilungserklärung bestehen. RAin Bettina Juli-Heptner räumt auf mit lange bestehenden Missverständnissen und diskutiert Grenzfälle aus Ihrem Verwalteralltag.

---

## Mietrecht für Verwalter

18.06.2018 | Sonnenhof, Dietzenbach | Referentin: Maren Hampel

In der Befragung von Immobilienverwaltungen im Rahmen des Branchenbarometers 2017 gaben 70 Prozent der Unternehmen die Mietverwaltung als einen Tätigkeitsschwerpunkt an, knapp die Hälfte der Unternehmen die Sondereigentumsverwaltung. Während für die WEG-Verwaltung klare gesetzliche Vorgaben über die Aufgaben des Verwalters bestehen, ist für die Mietverwaltung das BGB heranzuziehen und die Pflichten des Verwalters sind im Verwaltervertrag zu regeln. Die Zahl der Rechtsstreite im Mietrecht ist enorm hoch und Mieter werden durch die Medien immer wieder animiert, z.B. im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen gegen den Verwalter vorzugehen. Für Mietverwalter ist es daher von großer Bedeutung, die aktuelle Rechtsprechung zu kennen und anwenden zu können.

RAin Maren Hampel erläutert verständlich, welche Gesetze und Entscheidungen in der täglichen Arbeit zu berücksichtigen sind.

---

## Sondernutzungsrechte, Wegerechte & Co: Was ist zu beachten?

24.09.2018 | Sonnenhof, Dietzenbach | Referentin: Bettina Juli-Heptner

Ist die Begründung eines Sondereigentums rechtlich nicht möglich oder bei der Teilung nicht gewünscht, so kann ein Sondernutzungsrecht für Teile des Gemeinschaftseigentums eingeräumt werden. Beispielsweise sieht die Teilungserklärung oftmals für Eigentümer von Erdgeschosswohnungen ein Sondernutzungsrecht für den Garten vor. Dies gibt jedoch immer wieder Anlass für Streit in der Wohnanlage, wenn bspw. im Garten gegrillt wird, der Rasen nicht so gemäht oder Beete nicht so angelegt sind wie andere Eigentümer sich das vorstellen. Auch lange Aufenthalte abends im Sommer können zum Streitpunkt in einer WEG werden.

Ein weiteres Beispiel für Sondernutzungsrechte sind PKW-Stellplätze auf dem Grundstück - in manchen Fällen werden Zufahrten mit Wegerechten geregelt.

Um Konflikten möglichst vorzubeugen, ist es für den Verwalter unerlässlich, diese Besonderheiten in der verwalteten Anlage zu kennen und rechtlich beurteilen zu können. Dazu gehört auch die Regelung der Kosten – Wer trägt die Bewirtschaftungskosten und wer ist für die Instandhaltung zuständig? Verwalter lernen in diesem Kurzseminar auch, wie sich nachträglich Sondernutzungsrechte begründen, aufheben oder ändern lassen, oder können ihre Kenntnisse in der Thematik auffrischen.

---

## Feuchtigkeitsschäden am Gemeinschaftseigentum: Was muss der Verwalter tun?

05.11.2018 | Kronenhof, Bad Homburg | Referentin: Maren Hampel

Welcher Verwalter kennt das nicht: Ein Eigentümer meldet einen Feuchtigkeitsschaden im Gemeinschaftseigentum. Eine Fachfirma mit der Behebung des Schadens zu beauftragen, scheint eine schnelle Lösung für das Problem zu sein. Oftmals ist aber gar nicht klar, woher die Feuchtigkeit kommt und ob die Ursache nicht vielleicht sogar im Sondereigentum liegt. Wer bestellt dann aber eine Fachfirma – und wer bezahlt für die Handwerkerkosten?

Die umgekehrte Situation ist natürlich auch denkbar: Der ursächliche Schaden liegt im Gemeinschaftseigentum, daraus erwächst aber auch ein Schaden im Sondereigentum. In welchen Fällen sollte ein Sachverständigengutachten eingeholt werden?

Eine weitere Frage, die für den Immobilienverwalter relevant ist, ist die der Haftung wegen Verzugs. Liegt diese beim Verwalter, wenn eine Instandsetzung nicht früh genug erfolgte und einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zur Folge hatte? Wie stellt sich die Situation dar, wenn der Verwalter die Eigentümergemeinschaft über eine notwendige Maßnahme informiert hat, aber kein Beschluss gefasst wurde?

RAin Hampel erklärt, welche Schritte der Verwalter in solchen Situation unternehmen muss – und welche er besser unterlässt.

---

## Die wichtigsten Entscheidungen 2018 – Urteile, die der Verwalter kennen muss

10.12.2018 | Sonnenhof, Dietzenbach | Referentin: Bettina Juli-Heptner

Das Aufgabengebiet des Immobilienverwalters ist facettenreich. Um jederzeit (rechts)sicher zu agieren, ist es wichtig, stets auf dem Laufenden zu sein und zu bleiben.

In der Rechtsprechung ergehen jedoch laufend Urteile, die Auswirkungen auf die Arbeit des Immobilienverwalters haben. Alle Entscheidungen zu kennen, ist nahezu unmöglich.

In diesem Kurzseminar dreht sich alles um die Gerichtsentscheidungen des Jahres 2018, die Immobilienverwalter kennen müssen.

Im Rahmen des Kurzseminars werden die Rechtsgebiete

- Mietrecht
- Baurecht
- Architektenrecht
- WEG-Recht

abgedeckt, um den verschiedenen Tätigkeitsschwerpunkten der Immobilienverwalter gerecht zu werden.

---

### Teilnehmerinformationen

#### Anmeldung

Die Anmeldung kann online erfolgen ([www.hausverwalter.de/termine](http://www.hausverwalter.de/termine)) oder mit beigefügtem Anmeldeformular. Die Anmeldung ist verbindlich.

Wichtig: Die Kurzseminare sind grundsätzlich auf 25 Personen begrenzt, um einen regen Austausch zu ermöglichen und Fragen der Teilnehmer angemessen diskutieren zu können. Die Termine 2017 waren schnell ausgebucht, sodass eine frühzeitige Buchung empfohlen wird.

#### Konditionen

Die Teilnahmegebühr beträgt 49,00 EUR p.P. (zzgl. MwSt.) für Mitglieder des VdIVH e.V. Für Nicht-Mitglieder beträgt die Teilnahmegebühr 69,00 EUR p.P. (zzgl. MwSt.). In den Gebühren sind Tagungsgetränke enthalten. Die Seminarunterlagen stehen im Anschluss an die Veranstaltung kostenfrei zum Download zur Verfügung.

#### Stornierungsbedingungen

Stornierungen müssen bis 1 Woche vor dem Seminar schriftlich in der Geschäftsstelle eingehen. Eine spätere Stornierung oder eine Nichtteilnahme an der Veranstaltung verpflichten zur Zahlung der Teilnahmegebühr. Eine Vertretung/Entsenden einer Ersatzperson ist möglich ohne weitere Gebühren. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den VdIVH e.V. fällig.

Wird die Mindestteilnehmerzahl nicht erreicht oder ist die Durchführung des Seminars aus anderen Gründen nicht möglich, so behält sich der VdIVH e.V. die Absage der Veranstaltung vor.

Mit Ihrer Anmeldung erkennen Sie diese Bedingungen an.

# Recht am Abend

Programm 2018

## ANMELDUNG

per Fax an: **06102-5745219**

per Mail an: **hausverwalter@hausverwalter.de**

Datum des Seminars: \_\_\_\_\_

Name des Teilnehmers: \_\_\_\_\_

Datum des Seminars: \_\_\_\_\_

Name des/der Teilnehmer/s: \_\_\_\_\_

Datum des Seminars: \_\_\_\_\_

Name des/der Teilnehmer/s: \_\_\_\_\_

Datum des Seminars: \_\_\_\_\_

Name des/der Teilnehmer/s: \_\_\_\_\_

Hinweis: Es sind max. zwei Vertreter eines Unternehmens je Termin zugelassen.

Immobilienverwaltung: \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ und Ort: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Telefax: \_\_\_\_\_

Mail: \_\_\_\_\_

Teilnahmegebühren:  als VdIVH-Mitglied 49,00 EUR (p.P., zzgl. MwSt.)  
 als Nicht-Mitglied 69,00 EUR (p. P., zzgl. MwSt.)

Die zuvor genannten Teilnahme- und Stornierungsbedingungen erkenne/n ich/wir hiermit an.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Stempel/Unterschrift