



MUREK

Immobilienmanagement GmbH

Motiviert. Individuell. Modern.

Inhalt

Seite

Tageszeitung berichtet über unsere Unternehmen

2

Eröffnung eines Büros in Potsdam

4

Neues Jahr - Neue Verwaltungsaufträge

5

Neue Regeln zur Verteilung der Maklerprovision

6

Auf eigene Beine gestellt - Gründung der
MUREK Office Service GmbH

8



Am 10.02.2021 ist in der Lausitzer Rundschau ein Artikel anlässlich unserer 30-jährigen Tätigkeit in der Immobilienbranche erschienen. Den Beitrag finden Sie nachstehend im Zeitungswortlaut des Reporters:

Familienbetrieb auf Expansionskurs

Mit 30 Wohnungen gestartet, betreut das Forster Unternehmen Murek heute in Deutschland verteilt rund 4000 Wohnungsmieteinheiten. Vom Standort Forst sind die Unternehmer überzeugt.
Von Sven Hering

Er möchte dem Bahnhof in der Stadt neues Leben einhauchen, will die Forster mit Spezialitäten aus Georgien überraschen und plant auch sonst noch so einiges in der Rosenstadt. Ljuben Lingorow hat für dieses Projekt seinen Lebensmittelpunkt von Frankfurt (Oder) in die Rosenstadt verlegt. Frau und Kind sind ebenfalls mitgekommen.

An einem Vorhaben ist der Unternehmer allerdings gescheitert. „Ich habe vergeblich versucht, ein Einfamilienhaus zu erwerben“, sagt er. Entweder seien die Immobilien stark heruntergewirtschaftet gewesen. Oder die Eigentümer hätten Preisvorstellungen jenseits von Gut und Böse gehabt, berichtet er.

„Der Markt ist in dieser Beziehung so gut wie leergefegt“, sagt Gregor Murek. Der Betriebswirt muss es genau wissen. Schließlich kümmert er sich gemeinsam mit seinem Bruder Robert, gelernter Immobilienkaufmann, im familiengeführten Firmenverbund, der Murek Group, genau um diese Dinge. Bei den Mehrfamilienhäusern hätten die Preise angezogen. Und für Eigentumswohnungen gebe es in Forst keinen Markt. „Das hat sich hier nie richtig etabliert“, sagt er. Mietwohnungen, auch im durchaus gehobenen Standard, biete die Stadt hingegen.

Start mit 30 Wohnungen

Das sah vor 30 Jahren noch ein bisschen anders aus. „Damals haben wir mit 30 Wohnungen angefangen“, sagt Kerstin Murek, die kurz nach der Wende mit ihrem Mann Michael Murek in die Immobilienbranche eingestiegen war.

Tageszeitung berichtet über unsere Unternehmen

Das Unternehmen begann alsbald zu wachsen, bis im Jahr 2015 ihr Ehemann plötzlich und unerwartet aus dem Leben gerissen wurde. Zwei Jahre später stiegen ihre Söhne schließlich in das Familiengeschäft ein.

„Wir haben unsere Kinder nie in eine bestimmte Richtung gedrängt“, sagt Kerstin Murek. Sie sollten sich stattdessen erst einmal selbst die Hörner abstoßen. Doch schließlich landeten beide wieder in dem Familienunternehmen. „Weil das hier eben unsere Heimat ist“, sagt Robert Murek überzeugt.

Die Firma ist seitdem weiter gewachsen. Zur Haus- und Grundstücksverwaltung und einer Gebäudeservicefirma kam eine Immobilienmanagement GmbH dazu, außerdem eine Office Service GmbH, schließlich in diesem Jahr auch eine Niederlassung in Potsdam.

Kontakte bis in die Schweiz

Zehn Mitarbeiter arbeiten am Standort Forst, zwei weitere in der Landeshauptstadt, weitere 16 technische Angestellte in verschiedenen Regionen Deutschlands. Von Forst aus werden inzwischen rund 4000 Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut, verteilt über weitere Teile der Republik.

„Unsere Aufträge reichen von der Rüdigerstraße hier in Forst um die Ecke über Berlin, Magdeburg, Halle, das Erzgebirge, den Harz bis nach Nordrhein-Westfalen oder Rheinland-Pfalz“, sagt Gregor Murek. Langjährige Geschäftskontakte gebe es außerdem in die Niederlande und in die Schweiz.

Die Corona-Krise habe das Unternehmen bislang nahezu unbeschadet überstanden. Die zehn Mitarbeiter in Forst könnten verteilt auf zwei Etagen arbeiten, viele von ihnen hätten ein Einzelbüro. Das Klima bezeichnen die Firmenchefs als familiär.

Der durchaus repräsentative Hauptsitz in der Sorauer Straße 71 biete gute Bedingungen. Allerdings, auch das räumen Mureks ein, müsste der Standort Forst wegen seiner ländlichen Struktur und Abgelegenheit auch immer wieder mit einem Vorurteil kämpfen.

Trotz der langjährigen Branchenerfahrung mit bundesweiten Referenzen müsse das Unternehmen, wenn es um neue Aufträge geht, immer wieder viel Überzeugungsarbeit leisten. „Wir müssen deshalb besser sein als andere, das sehen wir für uns aber auch als Ansporn“, so Robert Murek.

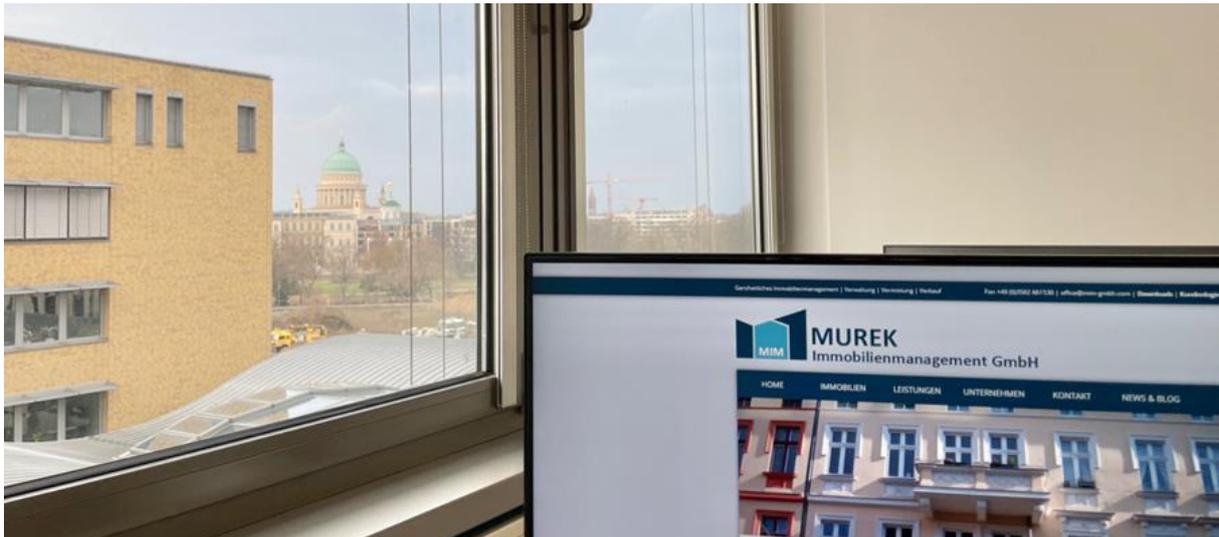
So geht es weiter in Forst

Die Stadt Forst, so ist es Firmenphilosophie, soll auch langfristig weiter Hauptsitz des Verbundes sein. „Allerdings wird die Zukunft des Standortes auch davon abhängen, ob wir hier nachhaltig Fachpersonal finden“, betont Gregor Murek.

Gemeint ist damit zunächst einmal ein Auszubildender. So sucht das Unternehmen einen oder eine Immobilienkaufmann/-frau oder Bürokaufmann/-frau. Interessierte können sich ab sofort melden. Die Ausbildung soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt starten. Die erforderlichen Befähigungen seien in der Firma vorhanden.

Die Unternehmer versprechen einen spannenden, abwechslungsreichen und krisenfesten Job. Derweil schmieden Gregor und Robert Murek schon wieder die nächsten Pläne. Die Niederlassung in Potsdam soll nicht das letzte Vorhaben gewesen sein, das von Forst aus in die Wege geleitet wird.

Eröffnung eines Büros in Potsdam



Seit Jahresbeginn unterhalten wir ein **Büro in der Landeshauptstadt Potsdam**. Mit diesem Schritt positionieren wir uns unmittelbar in die Metropolregion Berlin-Brandenburg hinein, einem Hot Spot der deutschen (Immobilien-)Wirtschaft. Unser Büro befindet sich im Büroturm Ost des Potsdamer Hauptbahnhofs. Die zustellfähige Postanschrift lautet: **Babelsberger Straße 16, D-14473 Potsdam**.

Gelegen in der **vierten Etage**, offenbart sich von hier oben ein **fantastischer Blick** u. a. auf die Freundschaftsinsel, das renommierte Museum Barberini und die stattliche Nikolaikirche (Titelbild). Ein weiterer Gewinn ist die **hervorragende Erreichbarkeit**. Als infrastruktureller Knotenpunkt bietet der Hauptbahnhof einen ausgezeichneten Verkehrsanschluss. Eng getaktete S- und Regionalbahnlinien gewährleisten direkte Verbindungen in den Berliner Stadtkern und zum neuen Flughafen BER. Busse und Straßenbahnen führen in alle Ecken von Potsdam und zu den berühmten historischen Sehenswürdigkeiten. Bei Anfahrt mit dem Auto stehen genügend Parkmöglichkeiten in der ausgedehnten Tiefgarage des Bahnhofgebäudes zur Verfügung. Und wer etwas Zeit mitbringt, kann seinen Besuch bei uns gleich mit einer Shoppingtour durch die Bahnhofspassagen verknüpfen, einem vielseitigen Einkaufszentrum mit zahlreichen Restaurants.

Unser Stammsitz in Forst (Lausitz) bleibt unverändert bestehen. Hier werden wie bisher, auf zwei Etagen einer sanierten Stadtvilla, die Post bearbeitet und sämtliche eingehende Anrufe angenommen. Die Potsdamer Niederlassung dient uns insbesondere als „verlängerter Arm“ für die Abwicklung unserer Aufträge und wird vorerst von zwei MitarbeiterInnen besetzt.

Neues Jahr - Neue Verwaltungsaufträge



Zum 01.01.2021 haben wir die **Verwaltung zahlreicher Immobilien in verschiedenen Regionen Deutschlands** übernommen.

Zu den neuen Aufträgen gehört u. a. die **kaufmännische und technische Betreuung eines Immobilienportfolios rund um den Harz**, das acht Liegenschaften mit insgesamt 104 Mieteinheiten in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Niedersachsen umfasst. Hinzu kommen diverse Garagen und Kfz-Stellplätze. Für die bestandshaltende Gesellschaft führen wir mit unserer MUREK Office Service GmbH außerdem den vollen Büroservice aus.

Ein weiteres Full-Service-Mandat bezieht sich auf ein **Geschäftshaus in Olbernhau, Erzgebirge (Sachsen)**. Das Objekt beherbergt ausschließlich Gewerbetreibende und Freiberufler.

Auch in unserer Heimatstadt **Forst (Lausitz)** wächst unser Verwaltungsbestand weiter an. Für eine kürzlich gegründete vermögensverwaltende Kapitalgesellschaft erbringen wir das volle Spektrum unserer Verwaltungsleistungen. Der Auftrag setzt sich aus **fünf Mehrfamilienhäusern** zusammen, die in den vergangenen Monaten mit unserer Unterstützung in die Gesellschaft integriert worden sind. Als Full-Service-Immobilienmanager werden wir das Portfolio optimieren und dessen weiteren Aufbau in den kommenden Jahren aktiv mitgestalten.

Wir danken herzlich für das Vertrauen in unsere Arbeit.

Neue Regeln zur Verteilung der Maklerprovision



Mit dem 23.12.2020 tritt ein **neues Gesetz** in Kraft, das die Verteilung der Maklerprovision bei bestimmten Immobilienkaufgeschäften reguliert und damit einige Änderungen bzw. Ergänzungen des bestehenden Maklerrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nach sich zieht.

Betroffen von dieser Reform ist ausschließlich die „**Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser**“. Eigens für derartige Transaktionen hat der Gesetzgeber dem BGB einen gleichnamigen Untertitel mit vier Paragraphen von nennenswerter Bedeutung für Käufer, Verkäufer und Makler hinzugefügt.

Demnach gilt für Makleraufträge, die den Verkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zum Gegenstand haben, künftig das **Textformerfordernis (§ 656a BGB)**. Eine mündliche Absprache, eine Vereinbarung per Handschlag oder konkludentes Handeln begründen somit keinen wirksamen Maklervertrag mehr. Es bedarf beispielsweise mindestens einer E-Mail oder einer SMS.

Weiterhin bezieht sich die Neuregelung nicht nur auf zwei konkrete Immobilientypen, sondern setzt darüber hinaus eine bestimmte Rechtseigenschaft auf der Käuferseite voraus, um Anwendung zu finden. Nur wenn der **Käufer der Immobilie ein Verbraucher** ist, kommt die betreffende Vorschrift in Betracht (**§ 656b BGB**). Tritt der Erwerber hingegen als Unternehmer auf, kann die Aufteilung der Maklerprovision auch in einem anderen Verhältnis, als nachfolgend ausgeführt, vereinbart werden.

Wird der Makler sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer mit der Vermittlung eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus beauftragt, darf er eine **Vergütung nur von beiden Parteien in gleicher Höhe** fordern. Ist der Makler für eine Seite unentgeltlich tätig oder gewährt ihr einen Nachlass, so darf er auch der anderen Seite kein Honorar berechnen oder muss es gleichmäßig um denselben Betrag rabattieren (**§ 656c BGB**).

Sofern nur eine der beiden Vertragsparteien den Makler beauftragt hat, muss diese den Makler entlohnen. Beabsichtigt der Auftraggeber die **Abwälzung der Maklerkosten auf die andere Partei**, ist dies **nur zu maximal 50 Prozent** der zu zahlenden Gesamtcourtage statthaft. Der Anspruch gegen die andere Partei entsteht dabei erst, wenn der Auftraggeber seinen Teil des Maklerlohns entrichtet und er (oder der Makler) die Zahlung nachgewiesen hat (**§ 656d BGB**).

Neue Regeln zur Verteilung der Maklerprovision

Künftig ist es somit bundeseinheitlich unzulässig, ausschließlich vom Käufer eine Maklerprovision zu verlangen, wenn der Käufer als Verbraucher handelt und ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung (egal ob leerstehend oder vermietet) Gegenstand des vermittelten Kaufvertrages ist. **Verkäufe von Mehrfamilienhäusern / Anlageobjekten, unbebauten Grundstücken und Gewerbeimmobilien** bleiben von der beschriebenen Neufassung des BGB **unberührt**.

Hinweis: Bei dem vorstehenden Text handelt es sich um eine eigene Zusammenfassung des Gesetzes, die ausdrücklich keine Rechtsberatung darstellt und aus der sich keine rechtlichen Ansprüche ableiten lassen. Falls Sie Bedarf an rechtlichem Rat haben, empfehlen wir Ihnen, sich an einen Rechtsanwalt zu wenden.



Ende August haben wir unseren Unternehmensverbund um die **MUREK Office Service GmbH** erweitert. Mit dieser Ausgründung überführen wir ein über die Zeit gewachsenes Geschäftsfeld in ein eigenständiges Unternehmen. Denn schon seit vielen Jahren übernehmen wir für einige unserer Auftraggeber (insb. Kapitalgesellschaften) neben der kaufmännischen und technischen Immobilienverwaltung auch die komplette Büroföhrung und die damit verbundenen organisatorischen und administrativen Aufgaben.

Service, der einen Schritt weiter geht

Im Gegensatz zu herkömmlichen Bürodienstleistern nehmen wir Anrufe und Post nicht nur entgegen und leiten sie weiter. Unser **Service Mehrwert** besteht darin, dass wir die eingehenden Anliegen mit Fachkenntnis und höchster Vertraulichkeit erledigen und unsere Auftraggeber je nach Leistungsumfang ausschließlich über entscheidungs-relevante Vorgänge informieren und für Unterschriften in Anspruch nehmen.

Vorteil dieses Angebotes ist, dass sich unsere Auftraggeber uneingeschränkt auf ihre Kernaufgaben konzentrieren können, anstatt sich mit zeitaufwendigen Details der Büro- und Buchführung oder bürokratischen Einzelheiten eigener Angestellter auseinandersetzen zu müssen.

Zu unseren Leistungen gehören u. a.:

- Entgegennahme von Anrufen, Post und elektronischen Nachrichten
- Sach- und fachgerechte Beantwortung der eingehenden Anliegen
- 24/7-Datenservice: Digitalisierung der Geschäftsdokumente und geordnete Ablage in einem elektronischen Datenraum
- Beratende Büroföhrung: Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen und Erteilung von Handlungsempfehlungen im Tagesgeschäft
- Vorbereitende Buchführung (nach § 6 Nr. 3 und 4 StBG): Buchung der Geschäftskontenumsätze, Rechnungslegung, Bezahlung von Rechnungen
- Schnittstellenmanagement zu den Steuerberatern, Rechtsanwälten, Notaren und zuständigen Behörden unserer Auftraggeber
- Organisation von Terminen, Reisen und Events
- Gründungsservice, Bereitstellung einer zustellfähigen Geschäftsadresse



Die MUREK Immobilienmanagement GmbH ist ein etabliertes Unternehmen der familiengeführten MUREK Group, die seit drei Jahrzehnten fest in der deutschen Immobilienbranche verwurzelt ist. Geschäftlicher Schwerpunkt ist ein bundesweit angelegtes, ganzheitliches Immobilienmanagement, das die Verwaltung, die Vermietung und den Verkauf von Immobilien aller Art sowie das Halten und Entwickeln von Bestandsimmobilien umfasst.

Als Full-Service-Dienstleister mit erstklassigen Kompetenzen und einem starken Partnernetzwerk begleiten wir Sie beim Aufbau eines eigenen Immobilienbestandes sowie bei der Verwaltung und Veräußerung Ihrer Immobilien. Ziel ist es, die Potenziale Ihres Grundvermögens nachhaltig auszuschöpfen und Sie größtmöglich zu entlasten. Für unsere immobilienwirtschaftliche Rundumbetreuung gilt: Ihre Zufriedenheit ist unser Treibstoff!

Unsere MIM-Arbeitsleitlinien

- Motivierte und lösungsorientierte Auftragsausführung mit straffen Antwortzeiten
- Individuelle Beratung, persönliche Kommunikation und ständige Erreichbarkeit
- Moderne und transparente Arbeitsweise mit größtem Verantwortungsbewusstsein

MUREK Immobilienmanagement GmbH (Herausgeber)

Büro Forst · Postanschrift

Sorauer Straße 71
D-03149 Forst (Lausitz)

Fon +49 (0)3562 661530

Fax +49 (0)3562 661570

Büro Potsdam

Babelsberger Straße 16
D-14473 Potsdam

Mail office@mim-gmbh.com

Web www.mim-gmbh.com

Geschäftsführung

Gregor Murek, Betriebswirt (M.Sc.)

Prokura

Robert Murek, Immobilienkaufmann (IHK)

Handelsregister

Amtsbericht Cottbus, HRB 13427 CB

Sitz der Gesellschaft

Forst (Lausitz)

Zuständige Steuerverwaltung

Finanzamt Cottbus
St-Nr.: 056/114/04109
USt-IdNr.: DE317666501

Zuständige Aufsichtsbehörde (§ 34 c GewO)

Stadtverwaltung Forst (Lausitz)
Lindenstraße 10-12
D-03149 Forst (Lausitz)

Berufshaftpflichtversicherung

ERGO Versicherung AG
Nr.: HV-SV 74968465.8-00046

Ein Unternehmen der MUREK Group

info@murek-group.com
www.murek-group.com

Redaktion, Design Gregor Murek

Bildnachweis Eigene Aufnahmen, www.shutterstock.de

Urheberrecht Die durch den Herausgeber erstellten Inhalte und Werke dieses Newsletters unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.