

Hauspost

Grundstücke, Wohneigentum, WEG-Verwaltung – Newsletter Juni 2015

Angebote für WEG-
Verwaltungsbeiräte
Seite 3

Gesetzlicher
Mindestlohn
Seite 4

Baumaßnahme
Dachsanierung
Seite 5



Immer mehr Eigentümer und Eigentümergemeinschaften vertrauen auf gewobe. Zuletzt ist am Grazer Damm in Schöneberg eine besonders große Eigentümergemeinschaft hinzugekommen. gewobe verwaltet hier 317 Wohnungen.

Viele Aufgaben, viele Pflichten

Auch ein Mieter innerhalb einer WEG muss verwaltet werden. Ein anspruchsvoller Job, der oft genug nicht entsprechend wertgeschätzt wird. Was hinter der Mietsonderverwaltung steckt.

Mietsonderverwalter, so die weit verbreitete Meinung, haben eine überschaubare und ruhige Aufgabe. Er oder sie muss ja „nur“ die laufende Mietverwaltung des Miteigentümers der WEG übernehmen. Dabei wird oft vergessen, dass es damit allein noch lange nicht getan ist. „Der Mietsonderverwalter nimmt als Stellvertreter seines Auftraggebers zahlreiche Interessen des Miteigentümers innerhalb der WEG wahr. Diese Aufgabe sollte man keinesfalls geringerschätzen“, sagt Phillip Mollenhauer, stellvertretender Leiter WEG- und Fremdverwaltung bei gewobe.

Sicherlich sorgt der Sonderverwalter auch dafür, dass die eingehende Miete richtig verbucht wird und dass die Heiz- und Betriebskostenabrechnung pünktlich ankommt und beglichen wird, aber – und das ist der springende Punkt – die mit der Aufgabe betraute Person ist mit allen die Mietsache betreffenden Angelegenheiten beauftragt.

(Fortsetzung auf Seite 2)

Editorial



Ein kompetentes Team von Spezialisten

gewobe wächst kontinuierlich und verwaltet aktuell mehr als 10.500 Einheiten.

Immer mehr Wohneigentümergeinschaften vertrauen auf gewobe und für immer mehr Hauseigentümer übernehmen wir die Immobilienverwaltung. Derzeit kümmern wir uns um mehr als 6.400 Verwaltungseinheiten in der Rechtsform WEG und fast 4.100 Einheiten als Hausverwalter für die Eigentümer. Verwaltungseinheiten meint neben Wohnungen auch Garagen, Keller und Gewerbe. Die wachsende Zahl von neuen gewobe-Kunden ist eine Bestätigung unserer guten Arbeit. Zuletzt ist eine überproportional große WEG hinzugekommen: Am Grazer Damm in Schöneberg verwalten wir 317 Wohnungen.

Team von Spezialisten

Dass wir klassische Verwaltungsdienstleistungen übernehmen, ist Ihnen, liebe Kunden, selbstverständlich bereits bekannt. Wir sind aber auch gerne Ihr Ansprechpartner, wenn es um besondere Aufgaben geht. Wenn Sie etwa Sanierungsarbeiten planen oder bei Arbeiten jeder Art die Auflagen des Denkmalschutzes einhalten müssen. Zwei aktuelle Beispiele dafür finden Sie in diesem Newsletter. Sie beschreiben unseren Job bei der Sanierung von Treppenhäusern in der Johann-Sigismund-Straße sowie die umfangreiche Dachsanierung am Bruno-Taut-Ring. Zu unserem Team gehören neben

Immobilienökonomern, Fachwirten und Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch Techniker und Servicekräfte. Für Ihr Anliegen verfügen wir also über Spezialisten in unserem Haus. Sprechen Sie uns an, wir sind Ihnen gerne behilflich.

Herzlichst Ihr
Kai-Marten Maack
gewobe-Geschäftsführer

(Fortsetzung Titelthema)

Miete, Nebenkosten und Rückgabe der Mietsache

Die Tätigkeit des Mietsonderverwalters beginnt da, wo die des WEG-Verwalters endet. Sie kann somit wichtige Pflichten des Eigentümers umfassen. Der Mietsonderverwalter ist für den wirtschaftlichen Betrieb der Mieteinheit verantwortlich. Er ermittelt die erzielbare Miete, die auch alle umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten beinhaltet.

Außerdem muss er die Zahlungen der Miete sowie der Kautions- oder Bürgschaft sicherstellen. In seinen Bereich fallen auch alle mit der Beendigung eines Mietverhältnisses zusammenhängenden Aufgaben. Der Mietsonderverwalter muss nach einer Kündigung die Mieteinheit begeben und gemeinsam mit dem Mieter Schönheits- und Auszugsrenovierungen besprechen, festlegen und protokollieren. Und zwar vor der Rückgabe der Mietsache. Sollte das mal nicht so glattgehen, wie man es sich wünscht, muss der Mietsonderverwalter die außergerichtlichen und gerichtlichen Schritte bezüglich jeglicher Ansprüche verfolgen.

Verwaltung und Handwerkerleistungen

Auch administrativ muss der Mietsonderverwalter Erhebliches leisten. Dazu gehören die kaufmännische und technische Verwaltung des Sondereigentums sowie das Ausstellen von Mietbescheinigungen, die Überwachung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mieträume. „Dazu zählen übrigens auch die Überwachung der Hausordnung und die Überprüfung der abrechnungsrelevanten Daten“, sagt Phillip Mollenhauer. Darüber hinaus muss der Mietsonderverwalter alle relevanten Beschlüsse der WEG gegenüber dem Mieter durchsetzen.

Außerdem steht die Substanzwahrung der Mietfläche auf seinem Aufgabenzettel. Er ist also auch für die Vergabe und Beauftragung von notwendigen Handwerkerarbeiten innerhalb der Wohnung zuständig. Auch die Abnahme der Handwerkerleistungen oder die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Abwicklung von Versicherungsschäden fallen in den Aufgabenbereich des Mietsonderverwalters.

gewobe bietet Mietsonderverwaltungen an

„Es gibt immer noch viele Eigentümer, die sagen: Das mach ich allein, da brauche ich keine Hilfe. Meistens unterschätzen sie dabei den enormen Aufwand, den die Verwaltung der Mietsache verursacht“, gibt Phillip Mollenhauer zu bedenken. gewobe bietet Mietsonderverwaltungen für monatlich 20 Euro netto pro Wohneinheit an. Derzeit verwaltet das Unternehmen rund 450 Mietverträge als Mietsonderverwalter.

Ansprechpartner

Phillip Mollenhauer
Stellvertretender Leiter WEG und Fremdverwaltung, gewobe
Telefon: 030 26485-9210
E-Mail: phillip.mollenhauer@gewobe.de

Nachrichten

Angebote für unsere WEG-Verwaltungsbeiräte

Die Weiterbildung für Verwaltungsbeiräte hielt für alle Gäste viel Neues und Wissenswertes rund um die Themen Wohnungseigentum, demografischer Wandel, intelligente Gebäudetechnik sowie Rechtsprechung zu Gemeinschafts- und Sondereigentum bereit.

Welche Potenziale bietet der demografische Wandel? Wie sieht intelligente Gebäudetechnik aus? Wie lassen sich Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum nach aktueller BGH-Rechtsprechung voneinander abgrenzen? Um diese wichtigen Themen und Fragestellungen ging es im gewobe-„Wohnungseigentums-Seminar 2015“.



Über 60 Verwaltungsbeiräte folgten der Einladung der gewobe und fanden sich im Seminarraum des NH Hotels Berlin ein. Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung der gewobe: „Einmal im Jahr laden wir alle Verwaltungsbeiräte zu einem umfangreichen Weiterbildungsseminar ein. Wir informieren dabei nicht nur über interessante Fragen rund um Wohnungseigentümergeellschaften und Verwaltung, sondern beschäftigen uns auch mit aktuellen Geschehnissen der Rechtsprechung, Immobilienwirtschaft und Technik.“

Drei Referenten sprachen zu den Teilnehmern und sorgten mit ihren sehr kurzweiligen Vorträgen für einen abwechslungsreichen Tag. Als Erstes sprach Uwe Amrhein, Leiter des Generali Zukunftsfonds / Generali Deutschland Holding AG, über das Thema „Edelstahl statt altes Eisen – die Potenziale des Alters im demografischen Wandel“. Er machte unter anderem sehr bildhaft deutlich, welchen Wert die ältere Generation der Gesellschaft bietet. Prof. Birgit Wilkes, Leiterin des Instituts für Gebäude-

telematik an der Technischen Hochschule Wildau, erklärte, was ein intelligent vernetztes Gebäude ist und inwieweit die Gebäudetechnik hierbei eine Rolle spielt. Über neue Erkenntnisse und Urteile des Bundesgerichtshofs zum Thema Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum referierte anschließend Uwe Wanderer, Rechtsanwalt bei W.I.R. Wanderer und Partner. Im Anschluss an sein Referat konnten die Teilnehmer ihre Fragen stellen.

Ein Termin für das nächste Weiterbildungsseminar für Verwaltungsbeiräte steht noch nicht fest, ebenso wenig wie die Referenten. Wir halten die Mitglieder der Verwaltungsbeiräte aber selbstverständlich auf dem Laufenden und laden rechtzeitig dazu ein.

Ansprechpartner

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung

Telefon: 030 26485-9200

E-Mail: ralf.lotz@gewobe.de

degewo-Mieterfest 2015

Im Britzer Garten wird am 26. Juni kräftig gefeiert. Höhepunkt ist das fulminante Feuerwerk.

Berlins größtes Mieterfest steigt in diesem Jahr im Britzer Garten. Auf dem ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau sind auch unsere Wohnungseigentümer eingeladen. Die Karten, die kostenfrei abgegeben wurden, waren innerhalb kürzester Zeit alle vergriffen. In diesem Jahr steht das bunte Fest unter dem Motto „Venezianische Nacht“. Der Britzer Garten wird sich in ein italienisches Gewand kleiden. Auf der Piazza San Marco steht die Hauptbühne für Show und Musik unter anderem von der Klas Band und marinafon. Entlang des Lido di Venezia lässt sich ausgiebig flanieren und genießen. Auf dem Campo dei Bambini gibt es märchenhafte Spiele für alle Kinder. Bis 22.30 Uhr darf gefeiert werden, ehe dann das große Höhenfeuerwerk das Mieterfest beschließt.



Nachrichten



Alte Heizkessel tauschen

Heizkessel, die 30 Jahre oder noch älter sind, müssen laut EnEV 2014 jetzt ausgewechselt werden.

Öl- und Gasheizungen, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut wurden, dürfen seit Anfang des Jahres nicht weiter genutzt werden sondern müssen ausgewechselt werden. Bisher bestand eine Austauschpflicht nur bei Heizkesseln, die vor 1978 eingebaut wurden. Ziel des Wechsels ist es, den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß zu senken. Am ehesten betroffen sind Konstanttemperatur- oder Standard-Heizkessel, also Kessel, die die Temperatur kon-

stant hoch halten und nicht wechseln oder anpassen können. Aufgrund ihres hohen Wirkungsgrads bilden dagegen Niedrigtemperatur- und Brennwertkessel hierbei eine Ausnahme. Auch Eigentümer von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, die mindestens eine Wohnung seit dem 1. Februar 2002 selbst nutzen, sind ausgenommen. Bei einem Wechsel des Eigentümers sieht die Verordnung eine Übergangsfrist von zwei Jahren vor.

Eigentümerversammlungen lenken

Für den Ablauf und die Durchführung einer Eigentümerversammlung ist der Verwalter verantwortlich. Doch Wohnungseigentümer können den Ablauf beeinflussen.

Wollen Wohneigentümer Einfluss auf den Ablauf einer Eigentümerversammlung nehmen, können sie das mit einem Geschäftsordnungsbeschluss erreichen. Enthält die Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung keine Regelungen, kann mit einem Mehrheitsbeschluss eine Geschäftsordnung

in Kraft treten. Der Geschäftsordnungsbeschluss kann sich entweder auf die aktuelle Eigentümerversammlung beziehen oder aber auch Regelungen in der Zukunft betreffen. Mit dem Beschluss kann beispielsweise die Versammlungsleiter- und Protokollführerwahl, die Reihenfolge der Tagungsordnung und des Rederechts oder auch die Dauer der Redezeit beeinflusst werden. Einzelne Tagesordnungspunkte können allerdings weder vertagt noch abgesetzt werden. Auch können die Wohnungseigentümer keine Tagesordnungspunkte ergänzen, da man sich in diesem Fall

ohne Ankündigung nicht ordnungsgemäß auf eine Diskussion vorbereiten kann. Da sich die Geschäftsordnungsbeschlüsse meist nur auf derzeitige Eigentümerversammlungen beziehen, sind sie nach der Versammlung gegenstandslos und können daher nicht mehr mittels Klage angefochten werden. Per Geschäftsordnungsbeschluss wird beispielsweise auch die Anwesenheit eines Gastes oder Nicht-eigentümers geregelt. Bei komplizierten rechtlichen Fragen kann das ein Rechtsanwalt sein, bei baulichen Maßnahmen ein Architekt oder Ingenieur.

Gesetzlicher Mindestlohn

Seit Jahresbeginn gilt der gesetzliche Mindestlohn für alle Arbeitnehmer. Inwieweit sind Wohnungseigentümergeinschaften davon betroffen?

In nahezu allen Branchen gilt seit dem 1. Januar einen flächendeckenden gesetzlichen Mindestlohn. Nach dem Mindestlohngesetz (MiLoG) verdienen alle abhängig beschäftigten Arbeitnehmer pro Arbeitsstunde mindestens 8,50 Euro brutto. Ausgenommen hierbei sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren ohne abge-

schlossene Berufsausbildung, Auszubildende und ehrenamtlich Tätige. Sobald Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) als Arbeitgeber Mitarbeiter beschäftigen, sind sie ebenfalls dazu verpflichtet, ihren Angestellten, z. B. Handwerkern oder Hauswarten, Mindestentgelt zu zahlen. Falls die Auftragnehmer ihren Mitarbeitern selbst

keinen Mindestlohn zahlen, können diese ihn unmittelbar von der WEG oder dem Verwalter fordern. Daher sollten WEG und Verwalter ihre Auftragnehmer-Unternehmen und deren Angebote gewissenhaft aussuchen und prüfen. Wer sich nicht an das MiLoG hält, riskiert eine Strafe von bis zu 500.000 Euro.

Wissenswertes

Novelliertes Mess- und Eichgesetz

Das Eichamt will wissen, welche Messgeräte in einer Wohnanlage vorhanden sind. Die Meldung ist für WEG und Verwalter Pflicht.



Nach dem Gesetz zur Neuregelung des gesetzlichen Messwesens (MessEG) besteht seit dem 1. Januar 2015 für neue sowie erneuerte Strom-, Gas-, Wasser- oder Wärmehemzähler Anzeigepflicht (§ 32 MessEG). Dem Eichamt müssen sie spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme gemeldet werden. Die Pflicht zur Anmeldung liegt in jedem Falle bei dem Verwender, der über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle über das Gerät verfügt. In Wohnungseigentümergeinschaften zählen die Messgeräte für gewöhnlich zum Gemeinschaftseigentum, somit ist die WEG in diesem Falle der Verwender. Nicht jeder einzelne Zähler muss gemeldet werden,

sondern nur die verwendete Geräteart. Eine einmalige Anzeige reicht dabei aus, sodass nicht nach jedem Umzug erneut angemeldet werden muss. Die Versorgungsmessgeräte der „Stadtwerke“, über die abgerechnet wird, brauchen Sie nicht zu melden. Verwalter sind verpflichtet, die WEG und Eigentümer über die Neuerungen des MessEG hinsichtlich der Anzeigepflicht zu informieren. Wenn die Anzeige nicht rechtzeitig erfolgt, stellt dies gemäß MessEG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 20.000 Euro geahndet werden kann. Die Anmeldung kann auch auf elektronischem Wege unter www.eichamt.de erfolgen.

Aufs Dach gestiegen!

Im Bruno-Taut-Ring hat gewobe die Dächer eines Gebäudeensembles saniert. Was sich einfach anhört, war in Wahrheit eine anspruchsvolle Aufgabe.

Die Gebäude im Neuköllner Bruno-Taut-Ring stammen aus dem Jahr 1957. Nachdem die Fassadenoberflächen fachgerecht saniert worden, stand die Instandsetzung der Dächer auf dem Programm. Insgesamt verfügt das Gebäudeensemble mit acht Häusern über 226 Eigentumswohnungen. Eine Dachfläche von 4.100 m² und mit 140 Schornsteinen wurde modernisiert bzw. instandgesetzt. gewobe trat bei der Maßnahme als Bauherr im Auftrag der Eigentümer auf. Immer häufiger wenden sich Eigentümer mit solchen Anliegen an gewobe und nutzen die im Team vorhandenen Kompetenzen sowie die gute Vernetzung mit Spezialisten, Planungsunternehmen oder Firmen aus vielen Fachbereichen.

Anforderungen der EnEV erfüllt

Für die Dachsanierung im Bruno-Taut-Ring wurde zunächst die bestehende Dachein-



deckung inklusive durchfeuchteter Dämmung zurückgebaut. Anschließend wurde eine neue Dampfsperre mit Dampfdruckausgleichsschicht verbaut, um eventuell verbliebene Restfeuchte in der Konstruktion abführen zu können. Als das erledigt war, wurde eine Klappdämmbahn mit zweifacher Bitumenabdichtung verlegt. „Die Dächer haben eine Dämmung mit einem besseren U-Wert erhalten und werden somit den Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) gerecht“, sagt Arne Janker, gewobe Instandhaltung / Technik. Der U-Wert gibt den Wärmedurchgangs-

koeffizienten an und dient der Messung der Wärmemenge, die durch ein Bauteil strömen kann. Je geringer der Wert, desto besser die Isolierungen der Bauteile. Im Zuge der Dachsanierung sind dann auch noch die Regenrinnen vollständig erneuert worden.

Ansprechpartner

Arne Janker

gewobe Technik
Telefon: 030 26485-9244
E-Mail: arne.janker@gewobe.de

Wissenswertes

Sanieren im Denkmalschutz

Instandsetzungsarbeiten fallen irgendwann in jedem Haus an. Aber worauf muss man achten, wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt?



Es ist 111 Jahre alt (Baujahr 1904), das Haus in der Johann-Sigismund-Straße 2–3. Durch die Türen sind viele Menschen geschritten, über die Treppen unzählige Füße gelaufen. Von Februar bis Juli 2014 wurden daher die Treppenhäuser wieder instand gesetzt.

„Die Schwierigkeit bestand darin, dass es sich bei dem Gebäude um ein denkmalgeschütztes Haus handelt, was es der Eigentümergemeinschaft nicht einfach machte zu sanieren“, sagt Andreas Mähler von der WEG- und Fremdverwaltung der gewobe. „Wir arbeiten in solchen Fällen stets mit Spezialisten und Fachmännern verschiedenster Branchen zusammen und konnten der Gemeinschaft mit unserer Erfahrung zur Seite stehen.“

Der Malereifachbetrieb Woelk übernahm in der Johann-Sigismund-Straße die Maler- und Bodenlegerarbeiten. Mit Hilfe des restauratorischen Gutachtens von Diplom-Restaurator Stefan Grell wurden alle Einzelheiten der Sanierung vorab festgelegt. Die Rechts- und Gestattungsgrundlage erfolgte aufgrund der denkmalrechtlichen Genehmigung des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf. Denn ohne die Zustimmung und Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist eine Sanierung ausgeschlossen.

Die freigelegten und gesicherten alten Befunde, wie Farben und Schablonenarbeiten, wurden im Wesentlichen vollkommen restauriert. An einigen Stellen wurden sogar Altbefunde freigelegt und konserviert. Sie geben einen tollen Blick in die Vergangenheit frei.

Die Technikabteilung der gewobe koordinierte und leitete die gesamten Maßnahmen und sorgte für eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltungsbeirat, ausführender Firma, Restaurator und Behörde. Wer Fragen zu Sanierungs-, Renovierungs- oder Instandhaltungsarbeiten oder auch Denkmalschutzrichtlinien hat, wendet sich direkt an Herrn Mähler.

Ansprechpartner

Andreas Mähler

gewobe Technik

Telefon: 030 26485-9223

E-Mail: andreas.maehler@gewobe.de

Eigenbedarfskündigung

Kann ein Vermieter ein Mietverhältnis aus Eigenbedarf kündigen?

Ja, sagt der Gesetzgeber. Hierbei muss der Vermieter allerdings darauf achten, dass der Eigenbedarf beim Abschluss des Mietverhältnisses nicht vorhersehbar war bzw. dass er den Mieter anderenfalls vorwarnt, ansonsten handelt er treuwidrig. Aber darf ein Vermieter ein unbefristetes Mietverhältnis kurz nach dem Vertragsabschluss kündigen?

Mit dieser Frage beschäftigte sich Anfang des Jahres der Bundesgerichtshof (BGH) und urteilte, dass auch eine kurzfristige Kündigung aus Eigenbedarf möglich ist. Nämlich dann, wenn der Vermieter den Eigenbedarf vorhergesehen hätte, beim Abschluss des Mietvertrags aber dazu nicht ernsthaft entschlossen war. Außerdem ist der Vermieter

beim Vertragsabschluss nicht dazu verpflichtet, dem Mieter über persönliche oder familiäre Angelegenheiten Auskunft zu geben. Ein Schweigen seinerseits bedeutet nicht, dass er den Eigenbedarf geprüft und ausgeschlossen hat (BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 154/14).

Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | www.degewo.de | Redaktion: Lutz Ackermann | Tel. 030 26485-1502 | Publiplikator | Mail presse@degewo.de | Redaktionsschluss: 15. Juni 2015 | Fotos: gewobe (Titel, S. 2, S. 3, S. 5 unten, S. 6), Depositphotos (S. 3 unten li.) fotolia (S. 4, S. 5 oben) | Gestaltung: IM MAI