

# Hauspost

Grundstücke, Wohneigentum, WEG-Verwaltung – Newsletter Dezember 2017

Info-Abend für WEG-  
Verwaltungsbeiräte  
Seite 3

Hilfe, die Handwerker  
werden knapp  
Seite 4

Neue Öffnungszeiten  
von gewobe  
Seite 5



## Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern

Bis zum 31.12.2020 fordert die Berliner Bauordnung eine Nachrüstung des Wohnungsbestands mit Rauchwarnmeldern. Wir klären auf, was das für Sie als Eigentümer bedeutet.

Seit Anfang des Jahres 2017 sind Rauchwarnmelder in allen Wohnungen, die neu oder umgebaut werden, Pflicht. In bestehenden Gebäuden müssen sie bis zum Jahresende 2020 nachgerüstet werden. Für Wohnungseigentümergeinschaften heißt das: Mindestens ein Rauchwarnmelder muss in den Wohnräumen des jeweiligen Sondereigentums und auf Fluren, die „über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen“, an der Decke installiert werden. Ausgenommen von der Einbaupflicht sind Küche und Bad. Gemeinschaftseigentum, wie Hausflure und Treppenhäuser, ist davon nicht betroffen.

### **Frühestmögliche Diskussion und Beschlussfassung**

Die Pflicht zum Einbau führt zu der Frage, wer für die Installation im Sondereigentum verantwortlich ist. Die WEG-Verwaltung besitzt hierfür in der Regel keine Vollmacht. Die Verwaltung hat aber über Einbaupflichten zu informieren und Vergleichsangebote einzuholen. Die Eigentümergeinschaft dagegen hat diese Verpflichtung als Gemeinschaftsaufgabe wahrzunehmen und darüber in ihrer Eigentümerversammlung in einem so genannten Heranziehungsbeschluss zu entscheiden.

Die Entscheidung der Eigentümergeinschaft, dass die Wohnungen gemeinschaftlich durch die WEG mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden, stellt sicher, dass diese in allen Wohnungen installiert werden. Es besteht keine Gefahr, dass einzelne Eigentümer ihrer Ausstattungspflicht nicht nachkommen. Die gemeinschaftliche Installation schließt auch aus, dass einzelne Eigentümer noch ältere Modelle verwenden, die ggf. nicht dem Stand der Technik entsprechen oder nach 10 Jahren Betriebszeit bereits hätten ausgetauscht werden müssen. Bestehende selbst angebrachte Rauchwarnmelder müssen daher entfernt und durch

## Titelthema

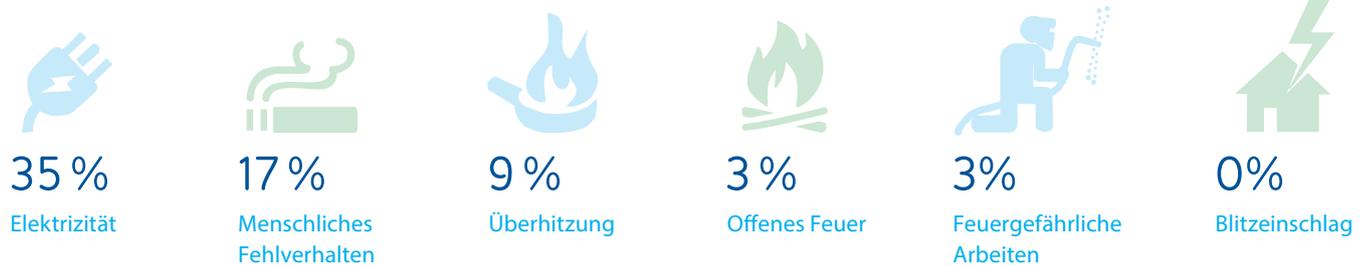
die gemeinschaftlich angeschafften Modelle ersetzt werden. Wird die Installation durch eine Fachfirma ausgeführt, kann die WEG sicher sein, dass die Rauchmelder korrekt installiert werden. Wir empfehlen, diese Optionen frühestmöglich in der Eigentümerversammlung zu diskutieren und darüber zu beschließen.

### Mögliche Probleme bei der Installation und Wartung

Problematisch kann es werden, wenn Sie vermietender Eigentümer sind und Ihre Mieter den Zutritt für die Installation verweigern. Sichern Sie sich für diesen Fall ggf. mit einem entsprechenden Nachtrag im Mietvertrag ab.

**Wichtig:** Die Wartungspflicht liegt in Übereinstimmung mit der Berliner Bauordnung beim Mieter bzw. bei selbst genutzten Wohnungen beim Eigentümer. Sie sollten also, wenn Sie Ihre Wohnung nicht selbst nutzen, Ihre Mieter über diese Wartungspflicht informieren. Neueste Rauchwarnmelder sind bereits mit einer Funktechnik für die Wartung ausgestattet. Wir haben unsere Verwaltungsbeiräte über diese Technologie in einem Seminar informiert (siehe S. 3).

## Häufige Brandursachen



## Editorial



## Digital ins nächste Jahr

gewobe reagiert auf die geänderten Nutzungsgewohnheiten und Bedürfnisse ihrer Kunden

Das Jahr neigt sich dem Ende entgegen und ich möchte mich an dieser Stelle bei Ihnen für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im Jahr 2017 bedanken. Mit der Umstellung auf die neue SAP-Blue-Eagle-Abrechnungssoftware haben Sie im ablaufenden Jahr erstmals Ihre Verwaltungsabrechnung in neuer Struktur erhalten. Die Umstellung auf das neue Verwaltungssystem hat uns mehr Kraft und Kapazitäten abverlangt als geplant, so dass wir nicht alle Abrechnungen so fristgemäß erstellen konnten, wie es unser Anspruch ist – danke für Ihr Verständnis bei einzelnen Verzögerungen in diesem Jahr.

### Neu aufgestellt im Kundenservice

Eine Veränderung wird der Jahreswechsel mit sich bringen: In puncto Service-Angebote und Öffnungszeiten werden wir uns

zum Jahresbeginn neu aufstellen. Die Zahl der Anfragen auf digitalem Wege hat deutlich zugenommen. Anfragen und Anliegen werden zunehmend umfangreicher und komplexer. Auch ist eine Kontaktaufnahme via E-Mail von jedem Ort und zu jeder Tageszeit – also 24/7 – für Sie möglich. Um diesen geänderten Anforderungen gerecht werden zu können, werden wir für unsere Mitarbeiter mehr Backoffice-Zeit zur Beantwortung Ihrer E-Mails einräumen. Digitale Kommunikation soll schnell sein – und dennoch wollen wir gründlich und fundiert Auskünfte erteilen. Dafür benötigen wir Zeit, manchmal auch ein Stück Ihrer Geduld und vor allem Ihr Verständnis. Vielen Dank schon mal dafür! Im Laufe des Jahres 2018 werden wir unserer Website eine neue und moderne Optik verpassen. Während im Hintergrund noch an den letzten Feinheiten gearbeitet wird, können Sie in diesem Newsletter schon einen Blick auf das neue Design, das sich an den aktuellen

Online-Nutzungsgewohnheiten ausrichtet, erhaschen.

### Kompetenter Ratgeber an Ihrer Seite

Gewohnt kompetent unterrichten wir Sie auch in dieser Ausgabe über Rechte und Pflichten, die Sie als Eigentümer betreffen. Zum Thema gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht und zum dadurch erforderlichen Einbau der Geräte in Ihrem Eigentum geben wir Ihnen nützliche Hinweise in diesem Newsletter.

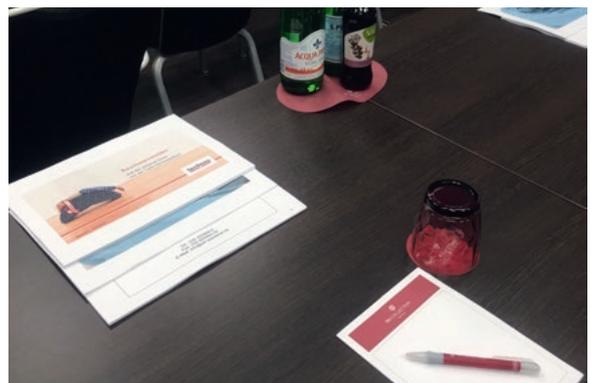
Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien einen erfolgreichen Start in das Jahr 2018.

Herzlichst Ihr  
**Kai-Marten Maack**  
gewobe-Geschäftsführer

## Nachrichten

## Info-Abend für unsere WEG-Verwaltungsbeiräte

Das diesjährige Seminar für Verwaltungsbeiräte beinhaltete wieder viel Wissenswertes und Informatives. Drei externe Referenten informierten über die Themen Einbaupflicht für Rauchwarnmelder, Elektromobilität sowie Aufgabenverteilung zwischen Verwaltung, Verwaltungsbeirat und Eigentümergemeinschaft.



Einmal im Jahr lädt gewobe alle Eigentümer, die in unseren Eigentümergemeinschaften als Verwaltungsbeirat mitarbeiten, zu einem Weiterbildungsseminar ein. Ziel ist es, die bestellten Organe von Eigentümergemeinschaften umfassend über aktuelle Rechtsprechung im WEG-Bereich zu informieren und sie somit für ihre Beiratsarbeit zu rüsten. „Wir freuen uns, dass über 60 Eigentümer unserer Einladung gefolgt sind“, sagt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung von gewobe. „Neben den rechtlichen Themen suchen wir auch immer noch nach weiteren spannenden Inhalten, die sonstige aktuelle Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft berücksichtigen.“

### Viel Informatives rund um Eigentum und Immobilie

Die Referenten informierten die Besucher an diesem Abend zu folgenden Fragen: Was bedeutet die Einbaupflicht für Rauch-

warmmelder für mich als Eigentümer? Wie wird sich Elektromobilität in den nächsten Jahren entwickeln? Wie sind die Verwaltungs- und Entscheidungsstrukturen der Eigentümergemeinschaft aufgebaut?

Dirk Bendler von der Techem Energy Services GmbH informierte die Anwesenden umfassend über die Änderungen in der Landesbauordnung, die die Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder beinhalten (siehe dazu auch unseren separaten Text auf S. 1 f.). Die Zuhörer erhielten einen Einblick in die von Techem eingesetzten Funk-Rauchwarnmelder, bei denen die TÜV-zertifizierte Wartung als Ferninspektion über Funk durchgeführt wird. Andrew Han von der New Motion Deutschland GmbH verhalf in seinem Vortrag zu einem Überblick über die Entwicklung auf dem Markt der Elektromobilität. Die interessierten Teilnehmer erhielten Antworten auf die häufigsten Fragestellungen

von Eigentümergemeinschaften zu diesem Thema. Über die gesetzliche Aufgabenverteilung zwischen Verwaltung, Verwaltungsbeirat und Eigentümergemeinschaft referierte zum Abschluss Uwe Wanderer, Rechtsanwalt bei WIR Wanderer und Partner. Er gab viele praxisnahe Beispiele und beantwortete Fragen aus dem Publikum.

Sobald die Themen und Referenten für das nächste Weiterbildungsseminar für Verwaltungsbeiräte feststehen, laden wir Ihre Verwaltungsbeiräte wieder rechtzeitig ein.

### Ansprechpartner

#### Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung  
Telefon: 030 26485-9200  
E-Mail: ralf.lotz@gewobe.de

## Nachrichten

## Hilfe, die Handwerker werden knapp

Einen Handwerker, z. B. einen Maurer, Maler oder Gas- und Wasserinstallateur, sucht man in Berlin derzeit leider oft vergeblich. Bis zu zehn Monate warten Kunden in der Hauptstadt auf einen Termin.

Auch wir bei gewobe haben das zu spüren bekommen. Doch gelang es bisher dank unseres Netzwerks, solche extremen Verzögerungen zu verhindern. Dennoch, die Wartezeiten bei Reparaturterminen für unsere Eigentümer haben sich um ein Vielfaches erhöht – es gibt schlicht keine Kapazitäten mehr. Bereits 2016 blickte das Handwerk auf ein Rekordjahr zurück. 2017 hat sich die Lage dank Berlin-Hype, Bau-boom und fehlender Lehrlinge weiter verschärft, heißt es von den Handwerksverbänden in Berlin und Brandenburg.

Was die Handwerker freut, sorgt bei unseren Eigentümern hingegen für Frust. Vor allem bei Bau- und Ausbaurbeiten müssen sie lange auf Termine warten. Die Betriebe können sich ihre Kunden aussuchen und diktieren die Preise. Was können wir also bei Notfällen tun, zum Beispiel nach den heftigen Herbststürmen oder den intensiven Regenfällen in diesem Jahr? „Zuerst wenden wir uns an die für die Gemeinschaft zuständige bzw. an sie gebundene Firma. Sollte diese keine Kapazitäten haben, gibt es die Möglichkeit, auf weitere Firmen unseres Pools zurückzugreifen“, erklärt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung, das Vorgehen. „Aber auch dabei kann es zu Engpässen und Wartezeiten kommen. Insbesondere dann, wenn extreme Witterung für eine vollständige Auslastung und damit Kapazitätsengpässe sorgt. Wir müssen bei unseren Eigentümern darum vielfach um Verständnis und Geduld bitten.“

Neben den steigenden Preisen im Handwerksbereich nimmt auch der Aufwand für unsere Kolleginnen und Kollegen im technischen Bereich zu. Der Bedarf an Zeit, geeignete Firmen zu binden, wächst, häufig wird die gewünschte Qualität nicht erreicht und zusätzliche Ressourcen müssen in die Nachbereitung der Vorhaben investiert werden.

Wir engagieren uns für Ihre Liegenschaften und hoffen in naher Zukunft wieder auf einen funktionierenden Wettbewerb auf dem Handwerkermarkt.



## Neue Öffnungszeiten von gewobe

Ab 01.01.2018 sind wir in der Kurfürstenstraße 26 mit neuen Öffnungszeiten für Sie da.



Durch die zunehmende Nutzung von E-Mails statt Briefpost erreichen uns immer mehr Anliegen, denn eine E-Mail ist im Vergleich zu einem Brief schnell geschrieben. Mit steigender Anzahl auf diesem Weg eingehender Anliegen nimmt natürlich auch die erforderliche Bearbeitungszeit zu.

Durch die Anpassung unserer Öffnungszeiten verfolgen wir das Ziel, auf die veränderte Situation ausführlich eingehen zu können. Auch das damit einhergehende Thema „digitaler Service“ rückt für uns zukünftig immer stärker in den Fokus. „An der Weiterentwicklung unserer

Kontaktmöglichkeiten, insbesondere über digitale Wege, arbeiten wir für Sie im Hintergrund. Einige Verbesserungen können wir Ihnen im Jahr 2018 sicher auch auf [www.gewobe.de](http://www.gewobe.de) zur Verfügung stellen. Über die klassischen Wege wie Telefon und Brief werden wir selbstverständlich auch weiterhin erreichbar sein“, erklärt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung.

Eine Terminvereinbarung ist für die Nutzung der Sprechstunden – wie bisher auch – nicht erforderlich. Jedoch sollten Sie zuvor telefonisch erfragen, ob Ihr zuständiger Kundenberater an diesem Tag vor Ort ist, wenn es um spezielle und eigentümergemeinschaftsspezifische Anliegen geht.

Anliegen per E-Mail können an [info@gewobe.de](mailto:info@gewobe.de) gesendet werden oder direkt an Ihren zuständigen Verwalter.



## Rabattierter Eintritt in vier Parkanlagen

Auch im kommenden Jahr können wir Ihnen wieder einen vergünstigten Eintritt in die vier Parkanlagen von Grün Berlin ermöglichen.

Schreiben Sie uns dafür bitte eine E-Mail an [info@gewobe.de](mailto:info@gewobe.de) und vergessen Sie nicht, uns darin Ihren Namen und die Adresse mitzuteilen, an die wir den Rabatt-Coupon schicken sollen. Pro Eigentümer kann ein Coupon angefordert werden.

<b>Rabatt-Coupon 2018</b> für degewo-Kunden		
<small>Gegen Vorlage des ausgefüllten Coupons erhalten Sie ab November 2017 an den Kassen des Britzer Gartens sowie ab Dezember 2017 auch an den Kassen der Gärten der Welt in Marzahn-Hellersdorf die Jahreskarte 2018:</small>		
<b>zum Vorteilspreis von bzw. ermäßigt*</b>	<b>22,50 Euro (statt 30,00 Euro)</b> <b>11,25 Euro (statt 15,00 Euro)</b>	
Name, Vorname	Mietvertragsnummer (Mieter)/Wohnungsnummer (Eigentümer)	
Straße, Hausnummer		
<small>* Ermäßigung gilt für Kinder (7-15 Jahre) und Schwerbehinderte</small>		
<small>Gültig vom 1.11.2017 bis 31.12.2018. Informationen zu den Parkanlagen finden Sie unter <a href="http://gruen-berlin.de">gruen-berlin.de</a></small>		

## Wissenswertes



## Wir begrüßen unsere neue Eigentümergemeinschaft in Moabit

Am 1. Mai haben wir mit der Wohnanlage Flensburger Straße 19, 21 und 27 eine neue Eigentümergemeinschaft in unseren Verwaltungsbestand übernommen. Sie befindet sich in Spreenähe im Herzen von Moabit und verfügt über 185 Einheiten. Wir heißen die Eigentümerinnen und Eigentümer an dieser Stelle herzlich willkommen.

## Facelifting für die gewobe-Website

Freuen Sie sich auf ein modernes Design der gewobe-Website im nächsten Jahr.

Aktuell bauen wir im Hintergrund noch an der neuen Site für Sie. Welches werden die wichtigsten Neuerungen sein? Die Site ist optimiert für mobile Endgeräte – das heißt, Sie werden zukünftig auch von unterwegs über Ihr Smartphone oder Tablet eine gut funktionierende Ansicht erhalten. Das responsive Design passt sich dabei Ihrer jeweiligen Bildschirmauflösung an. Orientierung bieten weitläufige, visuell voneinander abgegrenzte Felder mit klar definierten Inhalten und Funktionen. Der Content-Bereich bekommt insgesamt mehr Platz.



### Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | [www.degewo.de](http://www.degewo.de) | Redaktion: Sabrina Gohlisch | Tel. 030 26485-1510 | Mail [presse@degewo.de](mailto:presse@degewo.de) | Redaktionsschluss: 15. November 2017 | Fotos: gewobe (S. 2-3, S. 6), istock (Titel, S. 4-5) | Gestaltung: IM MAI

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet „Hauspost“ auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.