

Hauspost

gewobe-WEG-Verwaltung – Newsletter Dezember 2014

Rückblick 2014 –
Ausblick 2015
Seite 2

Rauchmelder
sind bald Pflicht
Seite 3

Bemessung der
Instandhaltungsrücklage
Seite 5



Die Lebenserwartung in Deutschland steigt. Frauen werden heute im Durchschnitt 82 Jahre alt, Männer 77.

Berlin bekommt graue Haare

Berlin wird immer älter. Warum das ein Thema für die WEG-Verwaltung ist und wie Sie sich darauf vorbereiten können.

Bis zum Jahr 2030, so schätzen Experten, steigt der Anteil der über 65-Jährigen in Berlin um knapp ein Drittel auf insgesamt 858.000 Menschen an. Das ist jeder Vierte der Gesamtbevölkerung. Und die Zahl der über 80-Jährigen wird sich von 148.000 auf 267.000 erhöhen – eine Steigerung von 80,7 Prozent. Berlins Zukunft gehört den Alten. Für die Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich die Frage: Was kommt da auf uns zu?

KfW-Förderung

Fakt ist: Ältere Menschen wollen so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen. Die Wohnungen müssen also dem Alter angepasst werden. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat zum 1. Oktober ein Programm aufgelegt, mit dem private Eigentümer von Zuschüssen profitieren können. Dabei werden bis zu acht Prozent der förderfähigen Investitionskosten für die Durchführung einzelner, frei kombinierbarer Maßnahmen zur Barrierereduzierung finanziert. Dazu gehört der Einbau von modernen bodengleichen Duschen oder schwellenlosen und einbruchhemmenden Wohneingangstüren. Maximal 4.000 Euro pro Wohneinheit werden finanziert. Antragsberechtigt sind auch

private Wohnungseigentümer. Mehr Informationen finden Sie auch unter www.kfw.de.

Verwaltungsbeiräte schulen

Im Februar 2015 organisieren wir ein Seminar zum Thema demografischer Wandel, zu dem wir die Verwaltungsbeiräte eingeladen haben. Uwe Amrhein, Leiter des Generali-Zukunftsfonds, wird dabei über das Thema informieren. „Wir wollen die Beiräte nicht nur in WEG-rechtlicher Sicht schulen, sondern auch in wohnungswirtschaftlichen Fragen. So können sie die Interessen der Eigentümer mit einem ganzheitlichen Blick optimal vertreten. Die Beiräte erhalten hier echte Mehrwerte“, sagt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung bei gewobe. Mit der richtigen Vorbereitung ist der Alterungsprozess der Hauptstadt beherrschbar.

Editorial

Rückblick und Ausblick

Das Jahr ist fast vorüber, 2015 wirft bereits seine Schatten voraus. Zeit, zurückzublicken und nach vorn zu schauen.

Ich möchte mich zunächst für Ihr Vertrauen im auslaufenden Jahr 2014 sehr herzlich bedanken. Die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Eigentümern und den Beiräten spornt uns immer wieder aufs Neue an. Mit Ihren Fragen, Anregungen und Denkanstößen, mit Ihrem Lob, aber auch Ihrer Kritik sorgen Sie mit dafür, dass wir eine Chance erhalten, jeden Tag noch ein bisschen besser zu werden, um Sie noch besser unterstützen zu können. Eines der Themen im Jahr 2014 war die Kundenbefragung unter Verwaltungsbeiräten. Die Erkenntnisse daraus fließen in unsere Arbeit ein, denn Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.

Neue SAP-Verwaltungssoftware

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserem Haus steht jetzt ein Wechsel an, den Sie, liebe Kunden, erst mit der Hausgeldabrechnung im Jahr 2017 spüren werden. Wir stellen unser Verwaltungs- und Abrechnungssystem komplett um. Bislang liefen alle Vorgänge über das ERP-System GES. Künftig nutzen wir das SAP-Blue-Eagle-System der Firma Aareon. Mit der Einführung dieser modernen, zukunftsweisenden und leistungsstarken Software übernehmen wir jetzt Schritt für Schritt sämtliche Prozesse der Gesamtverwaltung sowie das vollständige Abrechnungsprozedere in das neue System. Wir halten Sie dazu gern auf dem Laufenden



und geben Ihnen rechtzeitig weitere Informationen.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein gesegnetes und frohes Weihnachtsfest sowie einen guten Rutsch ins neue Jahr.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kai-Marten Maack'.

Herzlichst Ihr
Kai-Marten Maack
gewobe-Geschäftsführer



Kaltwasserzähler und Rauchmelder sind bald Pflicht

Die Berliner Bauaufsicht ist dabei, die Bauordnung zu novellieren. Das hat direkt Auswirkungen für WEG und Verwalter.

Die Anhörungen zur neuen Bauordnung Berlin sind gelaufen, doch das Gesetz wird wohl erst 2015 in Kraft treten. Die Berliner Landesregierung passt die bestehende Bauordnung an die Musterbauordnung 2012 an und reagiert auf europäische Rechtsentwicklungen. Außerdem wird sie an die baurechtlichen Anforderungen der Region Berlin / Brandenburg angepasst, also mit dem Land Brandenburg abgestimmt.

Eigentümergeinschaften haben Beschlusskompetenz

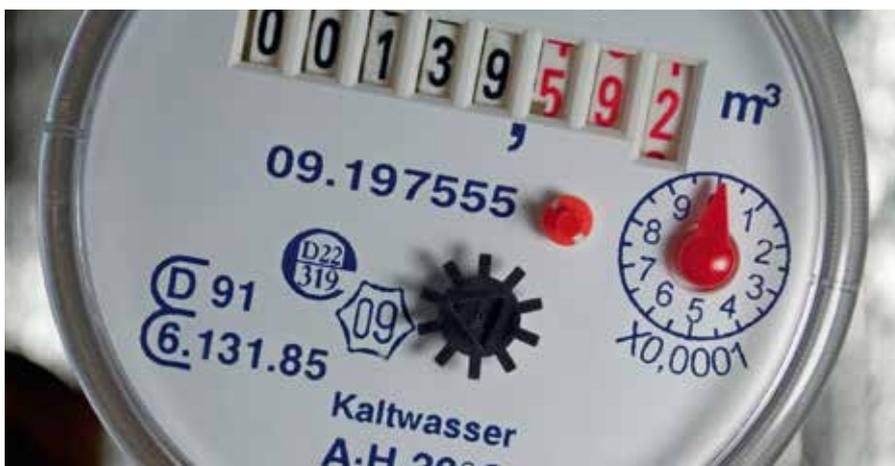
Zu den geplanten Änderungen, die WEG und Verwalter betreffen, gehören die Installation der Kaltwasserzähler (§ 43) und der Rauchwarnmelder (§ 48). Laut der neuen Bauordnung muss „jede Wohnung [...] einen eigenen Kaltwasserzähler haben“, schon bestehende Wohnungen müssen diesen zum 31. Dezember 2020 nachrüsten. Bis zu diesem Datum müssen auch alle Berliner Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Die Rauchmelder müssen in den Aufenthaltsräumen und Fluren, die „über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen“, installiert werden. Ausgenommen von der Einbaupflicht sind Küchen. Die Rauchwarnmelder werden im jeweiligen Sondereigentum angebracht.



Gemeinschaftseigentum, wie Hausflure und Treppenhäuser, sind davon nicht betroffen. Da die Rauchwarnmelder nur über das Sondereigentum zu erreichen sind, können Probleme beim Einbau entstehen – nämlich dann, wenn die Wohnung nicht vom Eigentümer selbst, sondern von einem Mieter bewohnt wird. Dieser könnte unter Umständen den Zutritt bei der Installation, Wartung, Instandhaltung oder -setzung der Rauchwarnmelder verweigern. Um dem vorzubeugen, sollten sich vermietende Eigentümer ggf. mit einem entsprechenden Nachtrag im Mietvertrag absichern.

Wer übernimmt die Installation?

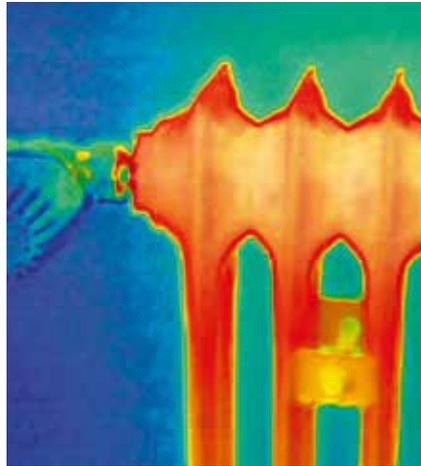
Die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern führt zur Frage, wer für die Installation verantwortlich ist. Der WEG-Verwalter besitzt hierfür in der Regel keine Vollmacht (Sondereigentum). Die Eigentümergeinschaft hat die Kompetenz, darüber bei der Versammlung durch einen sogenannten Heranziehungsbeschluss zu entscheiden. Kommt es zu einem Brandfall, bei dem nachweisbar ist, dass der Schaden durch das Fehlen der Rauchwarnmelder entstanden ist, greift der Versicherungsschutz nicht, was zu Kürzung oder Streichung der Schadensersatzleistung führen kann.



Service

Ist es ratsam, ungenutzte Heizkörper abbauen zu lassen?

Ob Heizkörper, die wenig oder vielleicht gar nicht mehr genutzt werden, abgebaut und entfernt werden können, liegt nicht im Ermessen des WEG-Verwalters.



Die Wärmeabgabe kann so nicht gezählt werden. Bei der Heizkostenabrechnung fallen nur noch Grundkosten an, keine Verbrauchskosten, sodass die anderen Nutzer der Heizungen am Strang die Kosten mittragen müssen.

3. Wärmeversorgung

Die Demontage eines Heizkörpers kann dazu führen, dass der Raum nicht ausreichend mit Wärme versorgt wird. Um einer Schädigung der Bausubstanz und Schimmelbefall vorzubeugen, sollte aber, so wird empfohlen, eine Raumtemperatur von 20 °C erreicht werden.

Dieser Beschluss kann nur bei einer Versammlung der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Bevor man sich allerdings dazu entschließt, einen Heizkörper entfernen zu lassen, sollten folgende Punkte bedacht werden:

1. Aufwand

In zentralen Heizungsanlagen stehen Heizkörper miteinander in Verbindung und bilden ein hydraulisches Gesamtsystem. Heizkörper, Rohre und Ventile sollten effizient aufeinander abgestimmt sein, um das beste Ergebnis zu erzielen. Sobald ein Heizkörper aus diesem System entfernt wird, beeinflusst das die gesamte Hydraulik.

Es kann passieren, dass die Heizkörper in den Wohnungen anderer Nutzer nicht mehr optimal funktionieren. Das Einrohrsystem z. B. ist Veränderungen gegenüber noch empfindlicher. Hier sind die Heizkörper unmittelbar miteinander durch nur einen Strang verbunden. Um das System dann bei ausgebauten Heizkörpern wieder

in Gleichklang zu bringen, muss die Gesamthydraulik entsprechend kalibriert und erneut angepasst werden. Solch ein Eingriff kann je nach Anlagengröße zwischen 1.000 und 10.000 Euro kosten.

2. Heizkostenabrechnung

Ein weiteres Problem ist die Abrechnung der Heizkosten. Wurde in einem Zweirohrsystem ein Heizkörper von dem Strang entfernt, bleibt dieser dann kalt und wird nicht durchströmt, während der Strang in einem Einrohrsystem – in diesem Fall als Teil des Gesamtsystems – bestehen bleibt und den Raum dann unregelmäßig aufheizt.

4. Mietrecht

Kann ein Raum, der nicht ausreichend beheizt wird, noch als Wohnraum genutzt werden? Räume ohne abrechnungsrelevante Heizfläche können eine Betriebskostenabrechnung rechtlich angreifbar machen.

Fazit:

Wer darüber nachdenkt, einen Heizkörper zu entfernen, muss sich über die Konsequenzen im Klaren sein. Besser ist es, die Gemeinschaft um ein Votum zu bitten.



Bemessung der Instandhaltungsrücklage



gewobe rät, für Instandhaltungsrücklagen in der WEG anzusparen. Sie sind zwar nicht zwingend vorgeschrieben, werden aber oft genug gebraucht.

Eine angemessene Instandhaltungsrücklage gehört nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG zu einer vernünftigen Verwaltung dazu. Bei der Festsetzung des Umfangs der Rücklage und des jährlichen Beitrags haben die Wohnungseigentümer einen gewissen Spielraum. Dabei ist jedes Wohnobjekt individuell z. B. nach Alter, Ausstattung und Zustand einzuschätzen. Die zweite Berechnungsverordnung nach § 28 Abs. 2 II. BV, die gewobe als Ansatz zugrunde legt, richtet sich bei der Berechnung nach dem Alter der Anlage. Für Wohnanlagen, die weniger als 22 Jahre nach der Bezugsfertigkeit genutzt werden,

sollten jährlich gemäß Verordnung 7,10 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden. Für Anlagen, bei denen die Bezugsfertigkeit zwischen 22 und 32 Jahre zurückliegt, dürfen 9 Euro berechnet werden. Ab 32 Jahren ist die Berechnung von 11,50 Euro ein empfohlener Maßstab.

Verwendungszweck

Instandhaltungsrücklagen dürfen nur für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen verwendet werden. Allerdings darf die Instandhaltungsrücklage auch bei Brandschutz- oder Energieeinsparungsmaßnahmen, die nach dem Gesetz vorgeschrieben sind, genutzt werden. Die Rücklage kann nur auf Grund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer vorübergehend für anderweitige Ausgaben verwendet werden, muss dann aber wieder aufgestockt werden.

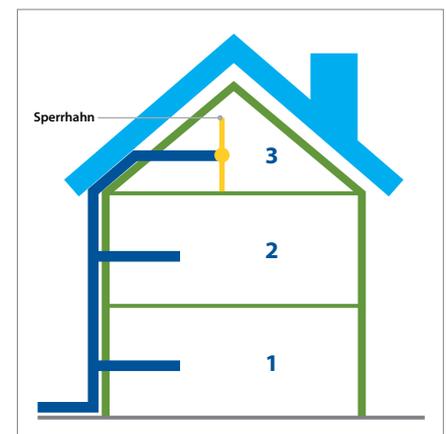
Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?

Die Frage, ob ein Gegenstand am oder im Gebäude zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum gehört, ist eine der wichtigsten des Wohnungseigentumsrechts. Denn von der Antwort hängt u. a. ab, wer für Kosten aufkommt oder die Pflege und Instandhaltung übernimmt.

Der Bundesgerichtshof urteilte bereits im Jahr 2012 (AZ: V ZR 57/12), dass eine Versorgungsleitung als zwingendes Gemeinschaftseigentum einzuordnen ist, wenn sie als ein wesentlicher Gebäudebestandteil im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verläuft. Im damals verhandelten Fall ging es um eine Wasserleitung, die nur eine Wohnung im Dachgeschoss versorgte. Die Leitung verlief allerdings innerhalb der Gebäudewand, die wiederum räumlich zum Gemeinschaftseigentum gehörte.

Durch Frost waren Instandhaltungskosten entstanden, die der Eigentümer der Dachgeschosswohnung nicht allein tragen wollte. Die anderen Eigentümer beriefen sich auf die Teilungserklärung (§ 3 Abs. 1 und § 5 WEG), in der es heißt, dass „Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Stegleitung“ zum Sondereigentum zählen.

Der BGH urteilte: Wasserleitungen bilden aus rechtlicher Sicht eine Einheit, wenn sie als Leitungsnetz die Versorgung des Gebäudes garantieren, unabhängig davon, ob ein bestimmter Abschnitt dieses Netzes sich zwar im Gemeinschaftseigentum befindet, aber nur einen Sondereigentümer versorgt. Die Versorgungsleitung steht laut BGH also zwingend im Gemeinschaftseigentum. Sie kann kein Sondereigentum sein, da sie dem gemeinsamen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient. Dies gilt unabhängig von dem, was in der Teilungserklärung steht.



Wichtig

Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern in jedem Fall bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.

Aktuelles

Die größte Mieterparty des Jahres

„90 Jahre degewo“ – unter diesem Jahr Motto stand das diesjährige degewo-Mieterfest.

Am 29. August feierten 18.000 Gäste auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof. Die Eintrittskarten konnten auch von allen Wohnungseigentümern kostenlos bestellt werden und waren in kürzester Zeit vergriffen.

Das Fest bot ein buntes Programm für Jung und Alt. Das deutsche Pop-Duo „Glasperlen-spiel“ und „Die ABBA Story – Thank you for the music“ traten auf der großen Show-bühne auf. Für die kleinen Gäste gab es unter anderem einen Märchentruck sowie verschiedene Sport- und Spielstationen. Zum Finale erleuchtete dann ein spektakuläres Höhenfeuerwerk den Berliner Nachthimmel.



Nachhaltigkeit und ihr Preis oder Nachhaltigkeit um jeden Preis?

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Verantwortung für die Stadt“ lädt degewo zweimal im Jahr Experten zur Diskussion ein. Mitte November ging es um Nachhaltigkeit.

Im Palais der Kulturbrauerei im Prenzlauer Berg eröffnete der Präsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Prof. Alexander Rudolphi, den Abend. Er forderte: „Umweltwirkungen müssen beim Bauen und Modernisieren betrachtet werden. Nur dann lässt sich Nachhaltigkeit wirklich messen – qualitativ und quantitativ.“ Es entwickelte sich eine zum Teil kontroverse Diskussion unter der Leitung von radioeins-Moderator Stefan Rupp. Auf dem Podium saßen neben Prof. Rudolphi der Ressortleiter

der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung, Georg Meck, der Direktor des Instituts für Soziale Stadtentwicklung, Dr. Armin Hentschel, und der Architekt Ivan Reimann. Er mutmaßte: „In 30 Jahren werden 95 Prozent der heute nachhaltigen Gebäude nicht mehr funktionstüchtig sein.“

So weit wollte Dr. Armin Hentschel nicht gehen, er plädierte dafür, ein System zu entwickeln, das gute Effizienz belohnt. Die entscheidende Frage sei allerdings: „Wie verteilen wir die Kosten, die für das nachhaltige Bauen entstehen, sinnvoll auf die Beteiligten, also die Bauherren, Architekten und die Mieter?“

Keine Allzwecklösung

Die 180 Besucher erlebten einen kurzweiligen Abend, der allen vor Augen führte, dass die Voraussetzungen für Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft sehr gut sind. „Die Debatte hat bestätigt, dass es für Wohnungsunternehmen wie degewo keine Lösung von der Stange geben kann, wenn wir nachhaltig sein wollen. Jedes Gebäude und jedes Quartier braucht eine individuelle Betrachtung“, sagte degewo-Vorstandsmitglied Christoph Beck. Mit dem Zukunftshaus in Lankwitz hat das Wohnungsunternehmen ein Projekt auf den Weg gebracht, das ab 2016 zu einem bundesweiten Meilenstein werden kann. Die Erfahrungen mit diesem und weiteren Projekten sollen helfen zu entscheiden, welche Maßnahmen letztlich wirklich nachhaltig sind.

Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | www.degewo.de | Redaktion: Lutz Ackermann | Tel. 030 26485-1502
Publikator | Mail: presse@degewo.de | Redaktionsschluss: 4. Dezember 2014 | Fotos: Hartwig Klappert (Titel) gewobe (Seite 2), Fotolia (Seite 2, 3, 4, 5), Cathrin Bach (Seite 6)
Gestaltung: IM MAI