

# gewobe-news

für Wohneigentumsgemeinschaften Ausgabe 2/09

30.06.2009

Inhalt der Ausgabe 02/09:

- **Pflicht und Kür bei der Eigentumsverwaltung**  
Die gewobe bietet in den Eigentümergeinschaften viel mehr Service, als das Gesetz vorschreibt – darf aber nicht alles für Sie regeln
- **Der Verwalter – ein „Mädchen für alles“?**  
Interview aus der Praxis mit Alexander Jahnel, Teamleiter WEG-Verwaltung der gewobe
- **Sie fragen – wir antworten**
  - Warum zusätzliche Bauingenieurleistungen?
  - Eigentümerversammlungen – je eher, desto besser?
- **Schwere Materie – leicht erklärt**  
Wirtschaftsplan, Verwaltungsbeirat, Sonderumlage und Kopfprinzip
- **Neues aus der WEG-Verwaltung/Fremdverwaltung der gewobe**  
Neuer Internetauftritt unter [www.gewobe.de](http://www.gewobe.de) / Hinweise für die Einkommensteuererklärung / Kundenumfrage im Herbst / Gewinnen Sie Jahreskarten für drei tolle Berliner Parks
- **Fragen, Probleme, Anregungen?**
- **Lesen Sie in der nächsten Ausgabe**  
Instandhaltungsplanung – wie die Eigentümer davon profitieren

## **Pflicht und Kür bei der Wohneigentumsverwaltung**

30.06.2009

Die gewobe bietet in den Eigentümergemeinschaften viel mehr Service, als das Gesetz vorschreibt – darf aber nicht alles für Sie regeln.

*Es ist wie beim Eiskunstlaufen: Zunächst muss eine Pflicht absolviert werden, in der die Figuren exakt vorgeschrieben sind. Dann folgt die Kür, die die Sportler selbst wählen, womit sie die Kampfrichter und Zuschauer begeistern wollen. Und der krönende Abschluss: das Schaulaufen der Sieger.*



Ziel der gewobe: Beste Noten in Pflicht und Kür

Die Pflicht bei der Eigentumsverwaltung ist das, was das novellierte Wohneigentumsgesetz (WEG) vom 01.07.2007 vorschreibt. In den Paragraphen 27 und 28 des WEG sind die Rechte und Pflichten des Verwalters exakt benannt. Dazu gehören insbesondere:

- Aufstellen eines Wirtschaftsplanes und einer Jahresabrechnung
- Organisation und Leitung der Eigentümerversammlung inklusive Einladung, Tagesordnung, Niederschrift, Durchführung der Beschlüsse
- Durchführung der Hausordnung
- Überwachen der Verträge der Gemeinschaft
- Geldverwaltung inklusive Rechnungskontrolle und -anweisung
- Übersichtliche und kaufmännisch ordnungsgemäße Buchführung

- Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum, Treffen der erforderlichen Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung

30.06.2009

Und jetzt kommt die Kür: Denn der gewobe reichen diese gesetzlichen Forderungen nicht aus. Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung der gewobe, erklärt, warum: „Wir wollen den von uns betreuten Eigentümergemeinschaften einen maximalen Service sichern. Deshalb bieten wir bei der Information der Eigentümer und der Werterhaltung ihres Grundbesitzes mehr an, als das Gesetz vorschreibt.“

So stehen in den Verwalterverträgen der gewobe zahlreiche Leistungen – zusätzlich und ohne einen finanziellen Mehraufwand. Zum Beispiel weitere Ortstermine in der Wohnanlage, das Bearbeiten von Eigentümerwechseln, das Handling von Sonderumlagen und die Integration aller Beiratsmitglieder in die Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung der gewobe. Last but not least: Jeder Eigentümer erhält selbstverständlich eine Kopie der Beschlüsse, ebenso der Verwaltungsbeirat von wichtigem Schriftverkehr.

Und das Schaulaufen? „Über die zusätzlichen Leistungen hinaus, die in den Verträgen verankert werden, bieten wir den Eigentümern weitere Vorteile“, erklärt Ralf Lotz. Dazu gehört eine To-do-Liste, durch die die Eigentümer über die Beschlüsse der Eigentümerversammlungen immer auf dem Laufenden bleiben: Wie ist der Stand bei den einzelnen Aufgaben? Wo gibt es Probleme mit den Behörden? Wie ist die weitere Zeitschiene bei der Umsetzung? Dies war eine wesentliche Folgerung aus unserer Kundenbefragung 2007. Nicht zu vergessen die jährlichen kostenlosen Seminare für die Verwaltungsbeiräte.

Trotz zahlreicher zusätzlicher Maßnahmen, die die gewobe für ihre Eigentümergemeinschaften erbringt und durch die sie sich von vielen anderen Verwaltern deutlich unterscheidet – alle Wünsche kann und darf sie nicht erfüllen. Wir befragten dazu den Teamleiter der gewobe in Sachen Eigentumsverwaltung.

30.06.2009

## Der Verwalter – ein „Mädchen für alles“?



Interview aus der Praxis mit Alexander Jahnel,  
Teamleiter WEG-Verwaltung der gewobe

*Herr Jahnel, sind Sie ein „Mädchen für alles“?*

**Alexander Jahnel:** Ein wenig schon. Denn wir versuchen, möglichst allen Wünschen, die die Eigentümer haben, gerecht zu werden. Aber es gibt Dinge, bei denen uns leider die Hände gebunden sind.

*Können Sie dazu Beispiele nennen?*

**Alexander Jahnel:** Ja, oft werden rechtliche Fragen an uns herangetragen mit der Bitte um Prüfung. Aber nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz vom 01.07.2008 dürfen wir keine Beratung übernehmen, „sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert“. Das ist ausschließlich Juristen vorbehalten. Allgemeine Beratung über Rechtsanwendungen, die leisten wir natürlich.

*Was könnte denn eine „rechtliche Prüfung des Einzelfalls“ sein, die für Sie per Gesetz tabu ist?*

30.06.2009

**Alexander Jahnel:** Ein Eigentümer möchte eine Markise anbauen, aber die Eigentümergemeinschaft ist dagegen. Nun beruft sich der Eigentümer darauf, dass ein anderer Miteigentümer bereits eine Markise angebracht habe ... Hier müsste ein Einzelfall rechtlich geprüft werden – und das kann nur ein Anwalt. Oder ein Eigentümer hat seine Fenster austauschen lassen, ein anderer Eigentümer ist der Auffassung, das würde nicht dem äußeren Erscheinungsbild entsprechen. Wir sollten einmal prüfen, ob das andere Eigentümer auch so sehen, und gegebenenfalls eine Klärung herbeiführen. Das geht natürlich nicht. Wir dürfen nicht die Interessen Einzelner vertreten, sondern müssen immer das gemeinschaftliche Interesse im Blick haben.

*Und die Lösung?*

**Alexander Jahnel:** Der Eigentümer muss sich an die Eigentümerversammlung wenden und dort wird entschieden. Wichtig ist, dass der Eigentümer rechtzeitig einen Antrag stellt oder sich mit seinen Verwaltungsbeiräten in Verbindung setzt. Mit den Beiräten planen wir die Versammlung und die Themen sehr genau. Im Übrigen hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, gegen Störungen sämtlicher Art selbst vorzugehen, wir sprechen dann von seinem Individualrecht, ohne dass es eines vorgängigen Beschlusses oder der Mithilfe der übrigen Miteigentümer bedarf.

*Gibt es weitere Wünsche, bei denen Ihnen die Hände gebunden sind?*

**Alexander Jahnel:** Ja. Zum Beispiel eine steuerliche Beratung. Oft werden wir nach steuerlicher Absetzbarkeit, zum Beispiel haushaltsnaher Dienstleistungen, oder gar nach „Steueröasen“ gefragt. Hier können wir nur raten: Fragen Sie Ihren Steuerberater. Eine kleine Hilfestellung haben wir hierzu in unseren Downloads unter

[www.gewobe.de](http://www.gewobe.de) hinterlegt. Manchmal führt auch die Abgrenzung der Eigentumsverwaltung von der Mieterverwaltung zu Irritationen.

30.06.2009

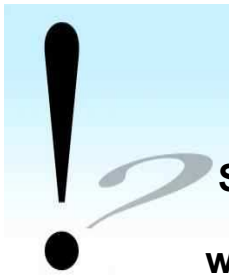
*Inwieweit?*

**Alexander Jahnel:** Eigentümer, die ihre nicht selbst genutzte Wohnung selbst verwalten, stoßen damit oft an Grenzen und wollen von uns dann Rat: Wann kann ich die Miete erhöhen? Wie ist die ortsübliche Vergleichsmiete? Wie läuft das mit der Betriebskostenabrechnung? Was muss ich bei Schäden tun, die der Mieter verursacht hat? Hier müssen wir sagen: Legen Sie doch auch die Mietverwaltung in unsere Hände, dann kümmern sich unsere Experten um alle diese Fragen. Viele Eigentümer machen das dann auch.

*Wie hoch ist der Anteil von Fragen oder Problemen, bei denen Sie den Eigentümern nicht weiterhelfen können oder dürfen?*

**Alexander Jahnel:** Vielleicht ein Prozent, aber das fällt bei der Beurteilung unseres Service manchmal überdimensional ins Gewicht. In 99 Prozent der Fälle sind wir der professionelle und zuverlässige Ansprechpartner – ob in der Pflicht, in der Kür oder beim Schaulaufen.

30.06.2009



## Sie fragen – wir antworten

### **Warum sind bei einigen Instandhaltungsmaßnahmen Bauingenieurleistungen notwendig?**

Die Beauftragung eines Bauingenieurs liegt eigentlich im Interesse der Eigentümergemeinschaft, der die Wertsteigerung ihrer Immobilie am Herzen liegt. Wenn zum Beispiel eine ganze Fassade malermäßig erneuert werden soll, erstellt der Bauingenieur ein Farbkonzept und einen umfangreichen Leistungskatalog, steuert die Ausschreibung und überwacht die Qualität in der Ausführung. Das Geld, das die Ingenieurleistung kostet, spart man alleine durch eine professionelle und dennoch kostengünstige Projektabwicklung wieder ein. Unsere Mitarbeiter in der Eigentumsverwaltung haben zwar ein umfangreiches technisches Know-how, kennen sich aber natürlich nicht in allen Gewerken bis ins Detail aus. Ob ein Bauingenieur hinzugezogen wird, entscheiden wir im Einzelfall und mit Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.

### **Gilt bezüglich der Eigentümerversammlungen die Devise: Je eher im Jahr, desto besser?**

Nein, eigentlich nicht. Das sieht man schon alleine daran, dass einige Eigentümergemeinschaften ihre Versammlungen lieber Ende April durchführen, andere lieber im Herbst. Beides hat Vorteile. Bei einem frühen Termin liegen die Daten für die Steuererklärung eher vor, bei einem späteren Termin kann bereits ein qualifizierter Wirtschaftsplan für das kommende Jahr aufgestellt und Baumaßnahmen können frühzeitiger geplant werden. Den vermeintlichen Nachteil der späteren steuerlich relevanten Zahlen lösen wir, indem wir einen Vorab-Entwurf der Jahresabrechnung zur Verfügung stellen können. Wir versuchen übrigens immer, mit den Eigentümergemeinschaften einen geeigneten Termin zu finden.

30.06.2009



## Schwere Materie leicht erklärt

**Wirtschaftsplan** – Nach § 28 Abs. 1 WEG muss der Verwalter für jeweils ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufstellen. Dieser enthält die Einnahmen und Ausgaben, die bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums voraussichtlich anfallen, und beziffert die anteiligen Kosten der Wohnungseigentümer. Wird der Wirtschaftsplan beschlossen, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, auf Anforderung des Verwalters Vorschüsse auf die anteilige Gesamtjahresschuld zu leisten.

**Verwaltungsbeirat** – Der Verwaltungsbeirat ist ein Organ der Eigentümergemeinschaft, neben der Eigentümerversammlung und dem Verwalter. Die Bestellung eines Verwaltungsbeirates ist freiwillig, er besteht aus einem Wohnungseigentümer als dem Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Seine Hauptaufgabe besteht in der Unterstützung des Verwalters. Wichtige Beschlussentwürfe werden vor der Wohnungseigentümerversammlung vom Verwaltungsbeirat geprüft und gegebenenfalls mit einer Stellungnahme versehen.

**Sonderumlage** – Eine Sonderumlage kann dann notwendig werden, wenn die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Vorauszahlungen oder die angesammelte Instandhaltungsrücklage zur Deckung der tatsächlichen Kosten nicht ausreichen. In der Praxis kommt die Sonderumlage meist zur Deckung größerer Reparaturkosten in Betracht. Als Nachtrag zum Wirtschaftsplan wird auch die Sonderumlage mit Stimmenmehrheit durch die Wohnungseigentümer beschlossen. Es kann ein abweichender Verteilerschlüssel in Betracht kommen, wenn die Sonderumlage zu einem nicht alle Miteigentümer betreffenden Zweck erhoben wird.

30.06.2009

**Kopfprinzip** – Das sogenannte Kopfprinzip ist ein Abstimmungs- und Verteilungsmaßstab: Jeder Eigentümer hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl seiner Wohnungen in einer Eigentümergemeinschaft, beziehungsweise einen gleich großen Anteil bei der Verteilung von Kosten und Erträgen. Im Gegensatz dazu gibt es das **Objektprinzip**, bei dem jede Wohnung eine Stimme hat, und das **Wertprinzip** entsprechend der Miteigentumsanteile.

### **+++ Neues aus der WEG-Verwaltung der gewobe +++**

#### **Neuer Internetauftritt unter [www.gewobe.de](http://www.gewobe.de)**

Die gewobe hat ihr Internetportal überarbeitet und noch übersichtlicher und inhaltsreicher gestaltet. Vor allem Wohnungseigentümer finden hier neben Leistungen und Referenzen wertvolle Hilfen. Dazu gehören interessante Downloads ebenso wie die Rubriken „Know-how für Eigentümer“ und Antworten auf häufig gestellte Fragen. Bis Jahresende ist ein passwortgeschützter Bereich geplant, in dem für jede von der gewobe betreute Eigentümergemeinschaft unter anderem die aktuellen Verträge hinterlegt werden und der aktuelle Stand wichtiger Projekte verfolgt werden kann.

#### **Hinweise für die Einkommensteuererklärung**

Für wichtige Fragen bezüglich der Einkommensteuererklärung hat die gewobe Lösungsvorschläge erarbeitet, zum Beispiel: Wo erfasse ich die in der Verwaltungsabrechnung ausgewiesenen Zinserträge? Muss ich den Zugang zur Instandhaltungsrücklage in meiner Einkommensteuererklärung angeben? Die Antworten finden Sie unter [www.gewobe.de](http://www.gewobe.de).

#### **Im Herbst wieder Befragung zur Kundenzufriedenheit**

Nach der ersten Kundenbefragung 2007 zur Zufriedenheit der Eigentümer mit unserem Service werden wir im Herbst 2009 wieder eine

Befragung durchführen. Unsere Bitte schon jetzt: Beteiligen Sie sich daran und nutzen Sie die Gelegenheit, unsere Arbeit einzuschätzen. Denn nur so können wir immer besser werden. 2007 hatten über 80 Prozent der Beteiligten angegeben, mit unserer Arbeit sehr zufrieden oder zufrieden zu sein. Und 2009?

30.06.2009

### **Gewinnen Sie Jahres-Garten-Tickets**

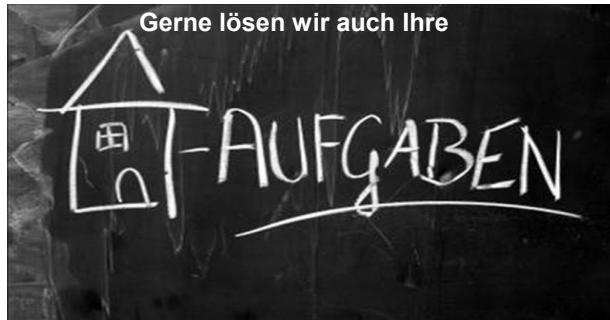
Wie jedes Jahr können die von der gewobe betreuten Eigentümer auch 2009 eine rabattierte Jahreskarte für den Britzer Garten, den Natur-Park Schöneberger Südgelände und die „Gärten der Welt“ im Erholungspark Marzahn zum Preis von 15 Euro (statt 20 Euro), ermäßigt 7,50 Euro (statt 10 Euro) erwerben.

Wir verlosen 3 x 2 Jahreskarten für diese drei tollen Berliner Parks. Schicken Sie einfach bis 20.07.2009 eine Mail an [info@gewobe.de](mailto:info@gewobe.de). Wir drücken die Daumen.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Teilnahmeschluss ist der 20.07.2009. Eine Übertragung oder Auszahlung der Gewinne ist nicht möglich. Die gewobe-Mitarbeiter sind von der Teilnahme am Gewinnspiel ausgeschlossen. Mit der Teilnahme am Gewinnspiel wird den Regeln des Gewinnspiels zugestimmt.

## Fragen, Probleme, Anregungen?

30.06.2009



Die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH ist als Tochterunternehmen der degewo spezialisiert auf die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung. Mehr als 8.000 Verwaltungseinheiten werden derzeit im Kundenauftrag betreut, darunter über 4.400 Wohnungen in über 40 Eigentümergemeinschaften.

**gewobe**

**Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH**

**Potsdamer Straße 60**

**10785 Berlin**

Ihr Ansprechpartner:

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung

Telefon: 030 26485-9200

E-Mail: [ralf.lotz@gewobe.de](mailto:ralf.lotz@gewobe.de)