

gewobe-news

30.10.2009

Inhalt der Ausgabe 03/09

- **Verkehrssicherungspflicht – wenn Gefahren lauern ...**
Was die gewobe tut, um andere – auch die Eigentümergemeinschaften selbst – vor Schäden zu bewahren, zum Beispiel
 - auf Spielplätzen und
 - bei der Schnee- und Eisbeseitigung.
- **Software errechnet Rücklagen-Modelle**
Die gewobe hat für ihre ersten Eigentümergemeinschaften Instandhaltungspläne erarbeitet. Weitere Gemeinschaften werden folgen.
- **Kundenbefragung bis 15. November verlängert**
Rückantworten auch per E-Mail oder Fax möglich.
Fragebogen verlegt? Kein Problem!
- **Schwere Materie – leicht erklärt**
Was Sie über Beschlüsse wissen sollten.
- **Neues aus der WEG-Verwaltung/Fremdverwaltung der gewobe**
 - Erweiterte Kompetenzen in Sachen Haustechnik
 - Telefonische Erreichbarkeit wird ausgeweitet
 - Neue Technische Hotline
- **Fragen, Probleme, Anregungen ...**

Lesen Sie in der nächsten Ausgabe:

Was die Kundenzufriedenheitsanalyse ergeben hat.

Verkehrssicherungspflicht – wenn Gefahren lauern ...

30.10.2009

Was die gewobe tut, um andere – auch die Eigentümergeinschaften selbst – vor Schäden zu bewahren.

Ein Auto, das weiß jeder, muss verkehrstüchtig sein. Deshalb geht es regelmäßig zum TÜV. Sind die Bremsen in Ordnung? Lauern Gefahren durch Rost? Verliert der Motor vielleicht Öl? Ist alles in Ordnung, gibt es die begehrte Plakette. Sind Mängel aufgetreten, müssen diese behoben werden – damit der Autobesitzer selbst und andere Verkehrsteilnehmer nicht zu Schaden kommen.

Nicht anders ist es bei Grundstücks- und Wohnungseigentum. Auch dort steht ständig die Frage im Raum: Lauern irgendwo Gefahren, die zu Sach- oder Personenschäden bei den Eigentümern, Mietern oder anderen Nutzern der Eigentumsanlage führen könnten? Zum Beispiel: Ist die Außenbeleuchtung in Ordnung? Sind Gehwege oder Treppen beschädigt? Sorgt die Schaukel auf dem Spielplatz für ungetrübten Spaß unserer Kinder?

Verkehrssicherungspflicht ist die gesetzliche Pflicht der Eigentümergeinschaften, ihr Grundstück regelmäßig auf Gefahrenquellen zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung zu ergreifen, die unter Berücksichtigung der Gesamtumstände objektiv erforderlich und zumutbar sind. Wichtig ist dabei: Die Überwachungspflicht erstreckt sich auf alle Teile eines Gebäudes oder Grundstücks, die der Eigentümer „in den Verkehr“ bringt – die also öffentlich zugänglich sind. Passiert dann doch mal etwas, wird bei der Frage des Schadensersatzes als Erstes gefragt: Sind die Eigentümer ihrer Verkehrssicherungspflicht nachgekommen?

Aber keine Angst! Die gewobe organisiert für die Eigentümer der von ihr betreuten Eigentümergeinschaften diese Verpflichtung: Monatlich werden die Häuser und die Außenanlagen auf sichtbare Gefahren geprüft. Die Ergebnisse werden in einem Protokoll schriftlich festgehalten und es werden – wenn es die Situation erfordert – Sofortmaßnahmen zur Beseitigung der Mängel eingeleitet. Bis dahin wird die Gefahrenstelle gegebenenfalls gesichert oder abgesperrt. „Die Sicherheit hat bei uns hohe Priorität“, sagt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung der gewobe. „Deshalb machen wir in vielen Punkten sogar mehr als vorgeschrieben.“

Und tritt trotz großer Sorgsamkeit der Fall der Fälle ein – verletzt zum Beispiel ein heruntergefallener Dachziegel einen Passanten oder verletzt sich eine Person aufgrund einer schlechten Beleuchtung oder eines gefährlichen Zugangs –, werden Schadensersatzansprüche gegenüber der Eigentümergeinschaft bzw. der

gewobe, die durch Fahrlässigkeit einem anderen zugefügt worden sind, durch die Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft gedeckt.

30.10.2009

Beispiel: Spielplätze



Morsches Holz, rostiges Metall, Scherben im Sandkasten oder scharfe Schrauben – drei von fünf Spielplätzen in Deutschland sind laut einer TÜV-Umfrage lebensgefährlich.

Keiner der beanstandeten Spielplätze gehörte zu einer von der gewobe betreuten Eigentümergeinschaft. Und das aus gutem Grund: Die gewobe hat für die Sicherheit der Spielplätze und -geräte einen starken Verbündeten: den TÜV Berlin-Brandenburg e. V. Die TÜV-Experten, die sich in allen DIN-Normen der Spielplätze und entsprechenden Gesetzen besonders gut auskennen, überprüfen die gefahrenlose Benutzbarkeit und den hygienisch unbedenklichen Zustand von Klettergerüst, Sandkasten und Schaukel – vor allem vor Beginn und während jeder „Spielsaison“. Werden Mängel festgestellt, zum Beispiel durch Vandalismus verursachte Schäden, wird die gewobe sofort benachrichtigt. Falls notwendig, sperrt der TÜV das beanstandete Spielgerät oder sogar den ganzen Platz. Sicher ist sicher.

Beispiel: Schnee und Eis



An durchschnittlich 16 Tagen im Jahr schneit es in Berlin. Das Straßenreinigungsgesetz regelt die Details der Räumpflicht, die Ordnungsämter kontrollieren immer öfter.

Um vor dem Schaden klug zu sein, hat die Verkehrssicherungspflicht im Winter dieses Jahres bei der gewobe eine besondere Priorität. „In den letzten zwei Jahren waren wir oft unzufrieden mit der Schnee- und Eisglättebeseitigung“, erklärt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung der gewobe. Deshalb hat sich die gewobe zum Beispiel von einer Schneeräumfirma getrennt, deren Kapazitäten in der Vergangenheit nicht ausreichten, um bei Schneefall schnell vor

Ort zu sein. Für diese Gemeinschaften wurde ein Vertrag mit der RUWE GmbH geschlossen, die mit acht Standorten und über 500 Räumfahrzeugen bei Winterwetter schneller und flexibler reagieren kann.

30.10.2009

Was viele allerdings nicht wissen: Verantwortlich für die ordnungsgemäße Schnee- und Eisbeseitigung ist grundsätzlich der Grundstückseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft. Diese können die Verantwortung dafür jedoch vertraglich auf externe Firmen oder den Verwalter übertragen.

Die Leistungen beinhalten die Beseitigung von Schnee und Eisglätte sowie das Streuen von Sand oder Granulat zur Glättebekämpfung in einer Breite von circa einem Meter. Neben dem Gehweg vor dem Haus müssen auch die Hauseingänge sowie der Weg zu den Mülltonnen und Parkplätzen sicher sein. Die Pflicht zum Räumen und Streuen besteht aber immer erst, wenn der Schneefall bereits aufgehört hat. Dauert der Schneefall bis nach 20:00 Uhr an oder tritt nach dieser Zeit Schneefall oder Glättebildung ein, so sind Schneefall bzw. Glättebildung bis 7:00 Uhr des folgenden Tages – sonntags und an gesetzlichen Feiertagen bis 9:00 Uhr – zu bekämpfen. (§ 3 Abs. 1 StrReinG)

Winterdienst – Pflichten und Besonderheiten

Die Verkehrssicherungspflicht von Grundstückseigentümern bedeutet allerdings nicht, dass sich Fußgänger bei schlechten Witterungsverhältnissen völlig sorglos bewegen dürfen. Juristen sprechen bei Unfällen dann gegebenenfalls von „in hohem Maße leichtfertigen“ Verhalten, sodass nicht generell Schadensersatzansprüche durchgesetzt werden können.

Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, unmittelbar nach Ende des Winters alle Wege von liegen gebliebenem Streugut zu befreien. Vielmehr dient es der Sicherheit, wenn Granulat und Split bis in den April liegen bleiben, da dann immer noch mit Frost- und Schneeperioden zu rechnen ist. In den Verträgen zur Schnee- und Eisbeseitigung sind in der Regel die Aufwendungen für das einmalige Beseitigen des Streugutes enthalten.

Ein Wort noch an alle, die sich durch bei Schnee- und Glättebekämpfung entstehenden Lärm gestört fühlen: Die Schnee- und Glättebekämpfung geht der Lärbekämpfung vor!

Software errechnet Rücklagen-Modelle

30.10.2009

Die gewobe hat für die ersten Eigentümergemeinschaften mit eigener Software Instandhaltungspläne erarbeitet. Weitere Gemeinschaften werden folgen.

Die Peters'sche Formel wird in der Theorie dazu verwendet, die jährlich notwendige Instandhaltungsrücklage von Wohngebäuden zu schätzen. Grundlage dieser Kalkulation ist, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Wert der Herstellungskosten eines Gebäudes für die Instandhaltung anfällt – also multipliziert man die Baukosten mit dem Faktor 1,5 und dividiert sie dann durch 80.

Hier ein Beispiel:

$$\frac{1.500 \text{ Euro} \times 1,5}{80 \text{ Jahre}} = 28,13 \text{ Euro}$$

Bei Herstellungskosten in Höhe von 1.500 Euro pro Quadratmeter betragen die Instandhaltungskosten 28,13 Euro pro Quadratmeter und Jahr.

$$\frac{28,13 \text{ Euro} \times 70}{100} = 19,69 \text{ Euro}$$

Vom errechneten Betrag entfallen 70 Prozent auf das Gemeinschaftseigentum, also 19,69 Euro pro Quadratmeter und Jahr.

$$19,69 \text{ Euro/m}^2 \times 500 \text{m}^2 = 9.843,75 \text{ Euro}$$

Bei einer Gesamtwohnfläche von 500 Quadratmetern müsste jährlich eine Instandhaltungsrücklage von 9.843,75 Euro gebildet werden.

Auf eine 80 Quadratmeter große Wohnung entfielen damit eine jährliche Instandhaltungsrücklage von 1.575,20 Euro. Haben Sie damit gerechnet?

Die Peters'sche Formel ist zwar ein theoretisches Instrument, um die laufenden Kosten für den Werterhalt eines Wohngebäudes abzuschätzen und ein Gefühl für deren Höhe zu bekommen, aber sie berücksichtigt natürlich nicht die spezifischen Besonderheiten einer Wohneigentumsanlage.

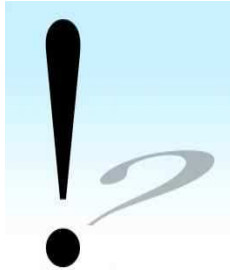
In diesem Jahr wurde mit der Erstellung von Instandhaltungsplänen begonnen. Die Software dafür wurde selbst entwickelt. Sie unterbreitet – nachdem eine Analyse des Hauses sowie entsprechende Instandhaltungskosten in einer Datenbank hinterlegt sind – Vorschläge für die Instandhaltung der nächsten Jahre und die

Finanzierung der Maßnahmen. Auf dieser Basis kann dann in der Eigentüerversammlung weitaus detaillierter über die Prioritäten und die entsprechende Finanzierung diskutiert werden. Sollen zum Beispiel Maßnahmen wie der Einbau neuer Fenster oder die Dachsanierung vorgezogen oder auf später verschoben werden? Welche Auswirkungen hätte dies auf die Finanzierung? Ist es notwendig, mehr Geld anzusparen?

30.10.2009

Für die ersten Eigentümergemeinschaften wurden Instandhaltungspläne erstellt. Sukzessive werden – je nach Dringlichkeit und Komplexität – weitere Gemeinschaften einbezogen.

30.10.2009



Kundenbefragung bis 15. November verlängert

**Rückantworten auch per E-Mail oder Fax
möglich. Fragebogen verlegt? Kein Problem!**

Anfang Oktober 2009 wurden die Fragebögen der zweiten Kundenbefragung zur Zufriedenheit der Eigentümer mit unseren Verwalterleistungen verschickt. Ein großes Dankeschön an alle, die sich für die Antworten bereits ein paar Minuten Zeit genommen haben. Denn so können wir erfahren, wo vielleicht noch „der Schuh drückt“, und unsere Arbeit zielgerichtet verbessern.

Damit sich möglichst alle Eigentümer beteiligen können, haben wir die Frist, die eigentlich am 31. Oktober enden sollte, bis zum **15. November** verlängert. Und wir haben zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, uns die Antworten zukommen zu lassen:

- per Post: an die Ihnen bekannte Adresse: gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin. Wenn Sie den Fragebogen verlegt haben, genügt ein Anruf bei Frau Mauersberger unter 26485-9201 und wir senden Ihnen den Fragebogen erneut zu
- per Fax: 26485-9213
- per E-Mail: info@gewobe.de

Die Anonymität bei der Auswertung werden wir selbstverständlich auch bei allen Fax- und E-Mail-Antworten sicherstellen.

2007 waren 80 Prozent der Eigentümer mit unseren Dienstleistungen zufrieden oder sehr zufrieden. Wir haben die damals gegebenen Anregungen ausgewertet und zahlreiche Maßnahmen zur weiteren Verbesserung unserer Arbeit eingeleitet und umgesetzt.



Schwere Materie leicht erklärt

30.10.2009

Was Sie über Beschlüsse wissen sollten.

Wann ist ein Beschluss nichtig? – Nichtig ist ein Beschluss, wenn sich weder aus dem Gesetz noch aus einer Vereinbarung das Recht der Eigentümer ergibt, die betreffende Angelegenheit durch Beschluss zu regeln, ihnen also die notwendige Beschlusskompetenz fehlt, der betreffende Beschluss gegen ein gesetzliches Verbot verstößt oder der Beschluss in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift.

Was ist ein „allstimmiger Beschluss“? – Von einem einstimmigen Beschluss spricht man dann, wenn die auf der Versammlung anwesenden Miteigentümer sich einig sind und für den Beschlussantrag stimmen. Aus dem Begriff „einstimmiger Beschluss“ ist jedoch nicht erkennbar, ob alle Eigentümer, die der Gemeinschaft angehören, für den Beschluss gestimmt haben. Möglicherweise waren nämlich nicht alle Eigentümer auf der Versammlung anwesend. In Abgrenzung hierzu spricht man von einem „allstimmigen Beschluss“, wenn alle Eigentümer auf der Eigentümerversammlung vertreten sind und der Beschlussantrag die Zustimmung aller Stimmen erhalten hat.

Wann wird ein Beschluss wirksam? – Die Beschlussfassung erfolgt im Wege der Abstimmung. Allein die Ermittlung des Abstimmungsergebnisses reicht noch nicht dafür, dass ein Beschluss wirksam wird. Das Beschlussergebnis ist vielmehr vom Versammlungsvorsitzenden zu verkünden. Erst in diesem Moment wird ein Beschluss wirksam. Wird das Beschlussergebnis nicht verkündet, tritt eine Wirksamkeit des Beschlusses nicht ein.

Neues aus der WEG-Verwaltung der gewobe

30.10.2009

Neuer Spezialist für Haustechnik

Die gewobe hat ihre Kapazitäten und ihr Know-how in Sachen Instandhaltung erweitert. Andreas Jung wird seine Erfahrung in der Haustechnik bei Heizungsanlagen und energiesparenden Lösungen für die Eigentümergemeinschaften der gewobe einbringen.

Telefonische Erreichbarkeit erweitert

Innerhalb ihrer neuen Telefonanlage wird die gewobe ein neues Servicemodul einrichten und damit ihre telefonische Erreichbarkeit erweitern. Sie als Kunde werden beispielsweise die Möglichkeit erhalten, Nachrichten auf einem Anrufbeantworter Ihres persönlichen Verwalters zu hinterlassen, wenn er oder sein Vertreter nicht erreichbar ist.

Technische Hotline eingerichtet

Bitte wählen Sie bei allen Mängelmeldungen in Ihrer Wohnanlage zukünftig die Rufnummer **030 26485-9224**. Natürlich können Sie Mängel auch weiterhin dem vor Ort tätigen Hausmeister bzw. der Reinigungsfirma mitteilen. Die Telefonnummern finden Sie in den Infokästen Ihrer Hausaufgänge.



Fragen, Probleme, Anregungen?

30.10.2009

Die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH ist als Tochterunternehmen der degewo-Gruppe 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