

Hauspost

Grundstücke, Wohneigentum, WEG-Verwaltung – Newsletter August 2018

**Vergünstigte Konditionen
bei SOPHIA**
Seite 3

**Stichwortsammlung zu Fragen
des Wohneigentums**
Seite 4

**Vertrag gut –
alles gut**
Seite 6



Jubiläum: 20 Jahre WEG- und Fremdverwaltung mit gewobe

Kaum zu glauben: Vor 20 Jahren privatisierte Berlins größtes kommunales Wohnungsbauunternehmen degewo noch Bestände und beauftragte deshalb mit der Wohneigentumsverwaltung ihr eigenes Tochterunternehmen gewobe.

Alles begann mit 132 Wohnungen einer Eigentümergemeinschaft in Marienfelde – heute Mariengrün – in der Waldsassener Straße. Damals entstand das anfänglich aus drei Mitarbeitern bestehende Team um Ralf Lotz durch steigende Privatisierung von Objekten der Muttergesellschaft und wuchs schnell an. Heute ist die Herausforderung eine ganz andere, denn die Privatisierung von kommunalem Wohnungsbestand gehört der Vergangenheit an: gewobe muss

sich für die Verwaltung von Wohnungseigentum oder für die Fremdverwaltung, also die Verwaltung von externem, nicht eigenem Vermögen, Aufträge am Berliner Markt sichern. „Damit wird das Unternehmen direkt am Markt gemessen und tritt in den Wettbewerb mit anderen großen Firmen“, sagt der Leiter der WEG- und Fremdverwaltung Ralf Lotz, der gewobe von Anfang an mit aufgebaut hat. Das setzt vor allem eine sehr hohe Flexibilität im Umgang mit den

Eigentümern und deren Anforderungen sowie einen gelebten Servicegedanken voraus.

Ein starkes Team

Der von gewobe verwaltete Bestand ist im Jahr 2018 auf knapp 10.000 Verwaltungseinheiten, davon derzeit rund 8.500 Wohnungen, gestiegen. 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewirtschaften das Eigentum unserer

Titelthema

Kunden größtenteils in einer A-Z-Verwaltung. Dabei müssen sie viel Fingerspitzengefühl beweisen und für die Eigentümer stets wirtschaftlich denken und handeln.

Die größte Herausforderung ist und bleibt jedoch, sich im Wettbewerb mit guten und soliden Dienstleistungen zu behaupten. Dass dies gelingt, zeigt der stetige Akquisitionserfolg für Verwaltungsmandate. In den letzten Jahren ist gewobe um weitere 3.000 Verwaltungseinheiten angewachsen.

Alles für den Kunden

Das Arbeitspensum bei dieser Kundenanzahl ist hoch: Etwa 100 Eigentümerver-

sammlungen sowie Begehungen und Beiratsversammlungen, die häufig erst am späten Nachmittag oder Abend stattfinden, absolviert das gewobe-Team jährlich.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von gewobe sind echte Multitalente. Annähernd das gesamte Leistungsspektrum der Wohnungswirtschaft muss abgedeckt werden. Ein Einblick in die aktuelle Rechtsprechung der WEG und Mietverwaltung wird erwartet, von der Abwicklung des Vertragsmanagements über das Rechnungswesen bis hin zur Erstellung der Hausgeldabrechnung sowie der Betriebskostenabrechnungen gegenüber Mietern. Alles vereint gewobe unter

einem Dach. Dazu gehören auch Beschlussumsetzungen größerer Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

Wir schätzen Sie als unsere Kunden und freuen uns über Ihr langjähriges Vertrauen.

Ihr WEG-Team von gewobe

PS: Lob und Kritik können Sie über ein Formular unter gewobe.de/kontakt an uns schicken.

Editorial



gewobe agiert seit 20 Jahren erfolgreich am Markt

Die Internetseite gewobe.de erhält zum Jubiläum eine neue Optik

Was für ein Sommer! In den letzten zwei Jahren hatten wir in der Verwaltung Ihres Eigentums alle Hände voll zu tun, um für rasche Abhilfe bei Wasserschäden zu sorgen. In diesem Jahr beschäftigten uns Trockenheit und Dürre ausgiebig im Rahmen der Grünpflege. Die erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei gewobe sind es gewohnt, flexibel auf verschiedenste Anforderungen zu reagieren – und das tun sie für Sie schon seit 20 Jahren. Vieles davon läuft für Sie im Hintergrund ab. Hätten Sie gewusst, was alles dazugehört? Wir haben Ihnen die Aufgaben auf Seite 8 zusammengestellt. Für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit möchten wir uns bei Ihnen an dieser Stelle bedanken. Einige Eigentümergemeinschaften betreuen wir seit dieser Zeit, andere sind dazugekommen, neue werden folgen. Dabei können Sie uns übrigens unterstützen: Für die erfolgreiche Vermittlung eines Verwaltungsauftrages zahlen wir Ihnen eine Vermittlungsprämie

in Höhe von 500 EUR. Wir freuen uns auf viele weitere erfolgreiche Jahre mit Ihnen.

Neue Optik für gewobe.de

In der letzten Hauspost hatten wir es bereits angekündigt: Wir haben unsere Website auf ein neues Content-Management-System (CMS) mit hoher Funktionalität migriert. Das Design hat eine moderne Optik erhalten und die Nutzerführung wurde an die veränderten Online-Nutzungsgewohnheiten angepasst. Inhaltlich haben wir nur wenig verändert. Auch der Eigentümerbereich ist nach wie vor so, wie Sie ihn kennen. Mit unserem modernen Outfit möchten wir nicht nur Ihnen gefallen, sondern auch am Markt gegenüber den Wettbewerbern Zeichen setzen.

Vorteile, die Sie nutzen können

Sehen wir uns am 24. August auf dem Sommerfest von degewo? Wie in den

vergangenen Jahren sind auch Sie als unsere Kunden zu Berlins größtem Mieterfest eingeladen. Das Fest steht unter dem Motto Lichtzauber und findet im Britzer Garten statt. Die kostenfreien Karten waren wie immer schnell vergriffen. Als Teil des degewo-Konzerns gewährt gewobe Ihnen noch weitere Vorteile, die sonst nur degewo-Mietern zuteilwerden. Ein solches „Goodie“ haben wir auf Seite 3 für Sie.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien noch viele schöne Sommertage.

Herzlichst Ihr
Kai-Marten Maack
gewobe-Geschäftsführer

Nachrichten



Vergünstigte Konditionen bei SOPHIA

gewobe ist Teil des degewo-Konzerns. Das sichert auch Ihnen als Eigentümer besondere Vorteile. Z.B. können wir Ihnen vergünstigte Konditionen beim degewo-Tochterunternehmen SOPHIA anbieten.

SOPHIA bietet Hilfe im Alltag für Senioren. Bleiben Sie mit dem Hausnotruf unabhängig in der eigenen Wohnung. Im Bedarfs- oder Notfall ist schnelle Hilfe nur einen Knopfdruck oder Anruf entfernt.

Bitte vereinbaren Sie bei Interesse unter 030 93020870 einen Beratungstermin und teilen Sie Ihrem Ansprechpartner bei SOPHIA mit, dass Sie Eigentümer bei gewobe sind.

SOPHIA Basis
monatlich
16,90 Euro*
(statt 19,90 Euro)

SOPHIA Premium
monatlich
39,90 Euro**
(statt 49,90 Euro)

Das SOPHIA-Basis- oder Premium-Angebot erhalten Sie als gewobe-Eigentümer zu einem Vorzugspreis.

* Zuzüglich einmalig 20 Euro (statt 40 Euro) Anschlussgebühr.

** Zuzüglich einmalig 40 Euro (statt 60 Euro) Anschlussgebühr.

Datenschutz bei gewobe

Seit dem 25.5.2018 gelten mit der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) europaweit neue Regelungen für den Datenschutz. Ergänzend hierzu gibt es in einigen Mitgliedsstaaten nationale Regelungen. In Deutschland gilt neben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) das Bundesdatenschutz (BDSG). Auch uns bei gewobe ist der Schutz Ihrer Daten

wichtig. Wegen der umfangreichen Maßnahmen, die für die Umsetzung erforderlich sind, wurde mit der Firma S-CON ein externer Experte beauftragt. Die Firma S-CON berät in allen Fragen zur Umsetzung der EU-DSGVO und fungiert als Datenschutzbeauftragter im degewo-Konzern. Bei gewobe speichern wir nur Daten von Ihnen, die wir zur Kontaktaufnahme und für die Vertrags-

verwaltung benötigen. Das sind in der Regel: Name, Anschrift, Telefonnummer (ggf. mobil), E-Mail-Adresse und Geburtsdatum. Ohne diese Daten können wir eine vertragsgemäße Verwaltung nicht sicherstellen. Sollten Sie darüber hinaus Fragen zum Datenschutz haben, dann wenden Sie sich an Herrn Lotz oder Herrn Mollenhauer.

Umfassende Dienstleistung. Alles unter einem Dach.

Wir sind bereits mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beauftragt.

Gerne möchten wir Ihnen anbieten, auch die Verwaltung für Ihren Mieter in eine Hand zu legen. Hier ergeben sich in der Abstimmung zwischen dem WEG-Verwalter und dem SE-Verwalter sicherlich Synergien für Sie.

Folgende Tätigkeiten können wir Ihnen dabei beispielhaft anbieten:

- Vermietung der Mieteinheiten
- Führen von Mieter- und Objektakten
- Überwachung und Durchführung von Mieterwechseln, Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen
- Weiterhin auch das Forderungsmanagement inkl. der Durchführung/Begleitung von Mahn- und Klageverfahren

Gerne übersenden wir Ihnen ein unverbindliches Angebot.



Ansprechpartner

Phillip Mollenhauer

Telefon: 030 26485-9210

E-Mail: phillip.mollenhauer@gewobe.de

Immer wieder hilfreich: Stichwortsammlung zu Fragen des Wohneigentums

Eigentümer werden ist nicht schwer. Eigentümer sein dagegen sehr. Ist das wirklich so? Fakt ist, dass es für Eigentümer unabdingbar ist, sich mit dem Wohneigentumsgesetz (I. Teil §§ 1 – 30) und den darin enthaltenen Begrifflichkeiten auszukennen. Wir haben hier für Sie ausgewählte Stichwörter zusammengestellt.



Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden (z. B. Dach und Hausfassade, Steigleitungen, Heizungsanlage).



Hausgeld

Als Hausgeld (auch Wohngeld) werden die aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes geschuldeten Vorauszahlungen der Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft an die Eigentümergemeinschaft verstanden. Das Hausgeld dient dazu, dass die Gemeinschaft ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen kann. Im Hausgeld sind sämtliche Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft enthalten. Es wird grob in folgende Bestandteile unterschieden:

- umlagefähige Bewirtschaftungskosten
 - nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
 - sonstige Verwaltungskosten der Eigentümergemeinschaft
 - Instandhaltungskosten
 - Zuweisungen zu den Rücklagen
 - Erträge der Eigentümergemeinschaft
- Der WEG-Verwalter fertigt einmal im Jahr eine Abrechnung. Aus den darin enthaltenen umlagefähigen Betriebskosten inkl. Heiz-/Warmwasserkosten kann der Sondereigentümer gegenüber seinem Mieter eine Betriebskostenabrechnung fertigen.



Beschlussammlung

Der Verwalter führt die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft. In der Beschlussammlung sind alle Beschlüsse mit der Angabe des Ortes, dem Datum der Versammlung und dem in der Versammlung verkündeten Wortlaut, alle schriftlichen Umlaufbeschlüsse sowie alle Urteile gerichtlicher Entscheidungen fortlaufend nummeriert einzutragen.



Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung (auch Wohnungseigentümerversammlung) ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz das oberste Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der Eigentümergemeinschaft. Mindestens einmal jährlich wird durch den Verwalter eine ordentliche Eigentümerversammlung einberufen. Die Wohnungseigentümer regeln ihre gemeinschaftlichen Angelegenheiten (z. B. Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsmaßnahmen) durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.



Eigentümergeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft (auch Wohnungseigentümergeinschaft) ist in Deutschland die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Begründet wird die Gemeinschaft durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung.



Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen



Instandhaltungsrücklage

Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Sie dient der Finanzierung von größeren Instandhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Liegenschaftswerte. Über die Höhe der jährlichen Ansparung und die

Wissenswertes

Verwendung beschließt die Eigentümergemeinschaft. Die Rücklage ist ein Bestandteil des monatlichen Hausgeldes und wird anteilig einem separaten Rücklagenkonto zugeführt. Dieses wird vom Verwalter möglichst zinsbringend angelegt.

Die Finanzierung einer Baumaßnahme durch die Instandhaltungsrücklage bedeutet für die jeweiligen Eigentümer, dass diese keine zusätzlichen Geldleistungen aufbringen müssen. Die Entnahme, d. h. der Verbrauch der Rücklage, kann steuerlich geltend gemacht werden.



Nutzen-/Lastenwechsel

Der Nutzen-/Lastenwechsel bezeichnet den Übergang von Nutzen und Lasten der verkauften Immobilie vom Verkäufer auf den Käufer und wird im Kaufvertrag vereinbart. Mit diesem Stichtag gelangt der Käufer in den Besitz der Kaufsache, alle Nutzen (z. B. Mieteinnahmen) und Lasten (Kostentragung) gehen auf den Käufer über. Erst mit der Grundbucheintragung wird der Erwerber Eigentümer und kann sein Stimmrecht auf der Eigentümerversammlung ausüben.



Rechte & Pflichten von Eigentümern

Wohnungseigentümer sind Nachbarn in einer gemeinsamen Anlage. Sie haben dingliches Sondereigentum erworben und Interesse am Erhalt des Werts dieser Einheit und deren Nutzbarkeit. Die Rechte und Pflichten eines jeden Eigentümers regeln das Wohnungseigentumsgesetz, die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, die Hausordnung sowie die jeweiligen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.



Sondereigentum

Sondereigentum ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung). Zum Sondereigentum gehören alle Räume, die zu Sondereigentum in der Teilungserklärung erklärt wurden, sowie

alle Bestandteile innerhalb der Räume, die ohne Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums oder anderer Sondereigentümer verändert, beseitigt oder eingefügt werden können (z. B. Wohnungsinnentüren, Fußbodenbeläge, Sanitäreinrichtungen). Sondereigentum kann Wohnungs- oder Teileigentum sein und ist immer verbunden mit dem Miteigentum am Gemeinschaftseigentum.



Sondernutzungsrecht

Das Sondernutzungsrecht (SNR) ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht die Befugnis, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Die anderen Wohnungseigentümer sind von der (Mit-) Nutzung ausgeschlossen. Dem Sondernutzungsberechtigten stehen auch die Erträge zu, die gegebenenfalls aus dem Gegenstand des Sondernutzungsrechts fließen. Sondernutzungsrechte werden in der Regel z. B. an Flächen im Garten oder an offenen Stellplätzen begründet.



Stimmrecht(sprinzipien)

Das Stimmprinzip legt fest, wie die Stimmen der Wohnungseigentümer bei Abstimmungen zu zählen sind. Gängige Stimmrechtsprinzipien sind:

- das gesetzliche Kopfprinzip: Jeder Eigentümer hat eine Stimme, unabhängig von der Zahl seiner Einheiten
- das Wertprinzip: Die Stimmkraft richtet sich nach der Anzahl der Miteigentumsanteile
- das Objektprinzip: Jede Einheit hat eine Stimme



Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist die Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt und regelt die Rechtsverhältnisse der Eigentümergemeinschaft durch die Abgrenzung und Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, die Festlegung von Wohnungs- und Teileigentum sowie die Festlegung und Zuordnung der Miteigentumsanteile. I. d. R. enthält jede

Teilungserklärung neben dem ersten Teil als zweiten Teil die sogenannte Gemeinschaftsordnung, in der das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander mit ihren Rechten und Pflichten geregelt wird.



Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat ist ein nach dem WEG vorgesehenes Organ der Eigentümergemeinschaft. Er wird mit Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung gewählt/ bestellt. Der Beirat arbeitet mit dem Verwalter zusammen und unterstützt ihn bei der Durchführung seiner Aufgaben. Er ist ein wichtiges Bindeglied zwischen Verwaltung und Wohnungseigentümern. Der Beirat prüft die Jahresabrechnung, die Rechnungslegung und den Wirtschaftsplan vor Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.



Wirtschaftsplan

Für das jeweilige Kalenderjahr wird vom Verwalter ein Wirtschaftsplan aufgestellt. Dieser enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Einzelwirtschaftsplan eines Wohnungseigentümers enthält aus dem Gesamtwirtschaftsplan die anteilmäßige Verpflichtung des Wohnungseigentümers zur Lasten- und Kostentragung und seine Beitragsleistung an der vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung. Der Wirtschaftsplan wird jährlich durch den Verwalter erstellt, durch den Verwaltungsbeirat geprüft und ist durch die Eigentümergemeinschaft zu beschließen.

Ansprechpartner

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung

Telefon: 030 26485-9200

E-Mail: ralf.lotz@gewobe.de

Vertrag gut – alles gut



Dienstleistungsverträge: Gute Firmen sichern die Qualität

In der vergangenen Ausgabe unserer Hauspost haben wir darüber berichtet: Aufgrund der momentan guten Marktlage im Baugeschäft ist es schwer, qualifizierte und zuverlässige Betriebe für Handwerkerleistungen zu finden. Es gibt derzeit zu wenige Firmen am Markt, die den aktuellen Bauboom abfedern können, und dann haben diese auch noch mit dem Fachkräftemangel zu kämpfen. Wenn dann eine Firma gefunden wurde, ist es im ersten Schritt der Zusammenarbeit notwendig, die vertraglich zu erbringenden Leistungen klar und eindeutig zu definieren. Ansonsten sind Frust und Ärger vorprogrammiert.

Hier gilt: Je umfangreicher und ausdifferenzierter die Absprachen und die Beauftragung sind, desto besser wird die Qualität des Arbeitsergebnisses sein.

Dienstleister der WEG zahlen auf Zufriedenheit mit der Verwaltung ein

Hin und wieder erhalten wir von Ihnen als Eigentümer die Rückmeldung, dass Sie mit den Leistungen der beauftragten Firmen bspw. für Reinigung oder Grünpflege nicht zufrieden waren. Bevor wir an die Firmen wegen einer möglichen Schlechtleistung herantreten, überprüfen wir zunächst das Leistungsverzeichnis.

Mit diesem Kontrollinstrument überwacht gewobe als Verwalter Ihres Wohneigentums in Ihrem Auftrag die vertragsgerechte Ausführung der von der Eigentümergemeinschaft beauftragten Leistung einer Firma. Hier können wir sehen, was genau vereinbart wurde und ob es sich wirklich um eine Schlechtleistung handelt – oder ob es nur nicht Bestandteil des Vertrages ist. Wie so oft steckt der Teufel im Detail.

Ein Beispiel: Die Verwaltung hat im Namen der Eigentümergemeinschaft die Grünpflegefirma „Es grünt so grün“ mit der Pflege der Grünanlage ihres Gemeinschaftseigentums beauftragt. Das Angebot erschien der Eigentümergemeinschaft im Vergleich zu den anderen Anbietern als ausgesprochen günstig. Die Beauftragung wurde in einer Beiratssitzung mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt. Als die Grünanlage schon Anfang Mai aufgrund des schönen Wetters üppig wuchert, gibt es die ersten Anrufe bei gewobe. Tenor: „Sorgen Sie bitte dafür, dass der Hausmeister das Grün schneidet. Sieht ja doll aus!“ Der Hausmeister ist allerdings für ganz andere Dinge zuständig. Auch er arbeitet für eine Firma, die Auftragnehmer der Eigentümergemeinschaft ist, er ist also kein Mitarbeiter der Verwaltung.

Das Leistungsverzeichnis dieser Firma umfasst vieles, aber eben nicht die Grünpflege. Denn damit hat die Eigentümergemeinschaft

Wissenswertes

ja „Es grünt so grün“ beauftragt. Der Hausmeister steht in diesem Falle nicht in der Verantwortung.

Gute Qualität hat ihren Preis

Die mit der Verwaltung der Wohnanlage beauftragte Mitarbeiterin von gewobe schaut also ins Leistungsverzeichnis der Grünpflegefirma und sieht, dass pro Jahr nur ein Rückschnitt vereinbart wurde. Dieser soll im Monat Juni erfolgen, so wurde bei der Auftragsvergabe entschieden. Die Kosten sollten sich in einem angemessenen Rahmen bewegen. Außerplanmäßige und somit nicht vertraglich vereinbarte Rückschnitte müssen separat beauftragt und abgerechnet werden.

Doch handelt es sich bei dem wuchernden Grün um einen Mangel, der beseitigt werden muss? Eine vertraglich geschuldete Leistung weist einen Mangel auf, wenn ihre tatsächliche Beschaffenheit von der Beschaffenheit abweicht, die die Sache haben soll. In unserem Beispiel: Nein, die Grünpflegefirma schuldet der Eigentümergemeinschaft einen

Rückschnitt des Grüns erst im Juni (und nicht ein dauerhaft gepflegtes Grün). Im Mai liegt deshalb noch kein Mangel vor. Solange keine Gefahr im Verzug – bspw. durch wuchernde Zweige als Fußangeln – besteht.

Was uns wichtig ist und was dieses Beispiel zeigen soll: Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich in Ihrem Auftrag engagiert und kompetent um Ihr Eigentum. Dabei sind die Aufgaben in der Wohneigentumsverwaltung im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) genau definiert. Sie kontrollieren im Auftrag der Eigentümergemeinschaft deren Auftragnehmer, führen die Arbeiten aber nicht selbst aus. Auch sind die Dienstleister vor Ort keine Angestellten von gewobe. Wenn eine Leistung schlecht erbracht wurde, prüft der Verwalter das Leistungsverzeichnis und die Ausführung, auch bei Begehungen vor Ort haben wir einen Blick für Ihre Anlage und die für Sie tätigen Firmen. Je besser die Leistung und der Leistungsumfang, desto höher die Qualität, leider meist auch die Kosten.

Was wir für Sie tun können

Eine Firma ist nur so gut, wie ihr Leistungsverzeichnis es vorgibt. Auch die Firmen benötigen eine auskömmliche Einnahme, um eine zufriedenstellende Qualität für Sie zu erbringen.

Deshalb achten wir und Ihr Verwaltungsbeirat bei der Gestaltung von Verträgen mit Dienstleistern auf die Dinge, die Ihnen wichtig sind. Gern prüfen wir für Sie die Inhalte und wägen Vor- und Nachteile gegeneinander ab.

Unsere Empfehlung geht dann nicht immer in die Richtung des günstigsten Anbieters, da ein umfangreicheres und damit kostenintensiveres Leistungsverzeichnis zu mehr Qualität und zu höherer Zufriedenheit führen wird.

Weiterempfehlen lohnt sich

500 EUR für jeden neuen Kunden

Sie sind zufrieden mit den Leistungen von gewobe! Das freut uns sehr und bestätigt uns, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen guten Job machen.

Ein Indikator für besondere Zufriedenheit ist die Weiterempfehlungsbereitschaft. Diese möchten wir honorieren, weil sie uns Ihr Vertrauen in uns widerspiegelt. Ihre Weiterempfehlung ist uns 500 EUR wert! Diese zahlen wir als Empfehlungsprämie, wenn Sie Wohnungseigentümer, die Sie kennen – die vielleicht mit ihrer Eigentumsverwaltung unzufrieden sind –, von den Vorteilen der gewobe berichten.

Das Empfehlungsverfahren ist ganz einfach: Sie nennen uns einen Ansprechpartner bei der interessierten Eigentümergemeinschaft, z. B. den Verwaltungsbeirat, und wir kümmern uns um alles Weitere. Voraussetzung für die Auszahlung der 500 EUR ist allerdings, dass es

tatsächlich zu einem Verwaltervertrag mit der neuen Eigentümergemeinschaft kommt. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um 50 oder 500 Wohneinheiten handelt.

Bitte nutzen Sie dafür unser Kontaktformular „Vertragsangebot anfordern“ unter [gewobe.de/kontakt](https://www.gewobe.de/kontakt) oder Sie senden einfach eine Anfrage an info@gewobe.de. Gerne stellt Herr Lotz Neukunden das Leistungsspektrum auch in einem persönlichen Gespräch vor. Unsere gewobe-Broschüre ist bei den Downloads auf der Internetseite für Sie abrufbar.

Ansprechpartner

Ralf Lotz

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



Wohneigentum gehört in gute Hände

gewobe steht seit über 20 Jahren für professionelle Wohneigentumsverwaltung. Unser breites Leistungsspektrum läuft in vielen Fällen lautlos und effizient im Hintergrund ab.



Wohneigentumsverwaltung gehört in die Hände von Fachleuten. Die Erfüllung aller Aufgaben im Auftrag der Wohnungseigentümer erfordert umfangreiche und vielseitige Kenntnisse, Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen. Guter Wille und Zuverlässigkeit reichen nicht aus, um die im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorgeschriebenen Aufgaben zu erfüllen. Deshalb haben Sie sich bei der Verwaltung Ihres Eigentums für gewobe entschieden. Für dieses Vertrauen danken wir Ihnen. Wissen Sie eigentlich, was unsere täglichen Aufgaben beinhalten und welche wir davon „im Verborgenen“ für Sie übernehmen? Wir haben unsere Leistungen auszugsweise einmal für Sie zusammengestellt:

Das „erleben“ die Eigentümer

Wirtschaftsplan;
Hausgeldabrechnung;
Eigentümerversammlung;
Rundschreiben; Aushänge;
Mitarbeit bei Anwesenheit in der
Wohnungsanlage; individuelle Leistungen wie Beratung und Information;
Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen.

Das „erleben“ die Beiräte

Veranlassen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Preisfragen, Ausschreibungen, Erstellen von Preisspiegeln, Beratung, Auftragsvergabe, Rechnungskontrolle); Belegprüfung; Vorbereitung der Eigentümerversammlungen; Ortstermine; Beiratsgespräche;
Korrespondenz hinsichtlich der Verträge; Maßnahmen zur Erhaltung der Hausordnung; Mahnwesen bei Zahlungsverzug von Hausgeld.

Das sieht keiner ...

Kaufmännische Leistungen:

Verbuchung sämtlicher Geldein- und -ausgänge; monatliche Sollstellung von Hausbeiträgen; Bearbeitung von Lastschriftbuchungen; Überwachen von Zahlungseingängen; Mahnen, ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand; Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten; Rechnungskontrolle; Anweisen und Veranlassen von Zahlungen; Bearbeiten von Gehaltszahlungen einschl. Lohnbuchhaltung; Errechnen und Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, vermögenswirksamen Leistungen; Erstellen der erforderlichen Meldungen beim Finanzamt, bei der Krankenversicherung, Sozialversicherungsträgern, Berufsgenossenschaft; Errechnen und Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen; Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen; Veranlassen von Heizkostenabrechnungen; Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser-/Stromverbrauch); Kennen und Beachten von Lohn-/Einkommensteuergesetz, Umsatzsteuergesetz, Abgabenverordnung, Grundsteuergesetz etc.

Technische Leistungen:

Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln; Nachhalten von Terminen (Angebote, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüche); Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister; Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (Antenne); Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässerschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöscherwartung); Vorbereitung und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher etc.); Bearbeitung von Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen, z. B. Rohrbruch, einschl. Veranlassen der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnen mit Versicherung; Vergeben/Überwachen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschl. Abrechnen; Beauftragen von Sachverständigen; Kennen und Beachten von z. B. AGB, BGB, WEG, Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Orts-, Baumsatzung, Heizkostenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschl. der Durchführungsbestimmungen.

Allgemeine Verwaltung:

Korrespondenz mit Eigentümern; Verhandeln mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern, Lieferanten; Bearbeiten von Beschwerden, Verstößen gegen die Hausordnung; Maßnahmen zur Fristwahrung oder Abwendung von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft; Beraten von Eigentümern, Hausmeistern; Abschluss von Verträgen (Wartungs-, Versicherungs-, Dienstleistungs-, Lieferverträgen etc.); Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnung und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung; Erstellen der Beschlussniederschrift einschl. Versenden an alle Eigentümer; Mitwirken bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen; Erteilen von Genehmigungen (Veräußerungen, Vermietungen, gewerbliche Nutzung); Ausbilden von eigenem Personal und Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister); Kennen und Beachten von z. B. WEG, BGB, HGB, ErbbaurechtsVO, GrundbuchO, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG, Insolvenzordnung, Nachbarschaftsrecht.

Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | www.degewo.de | Redaktion: Sabrina Gohlisch | Tel. 030 26485-1510 | Mail presse@degewo.de | Redaktionsschluss: 10. August 2018 | Fotos: gewobe (S. 2-3, S. 6), istock (Titel, S. 3), fotolia (S. 4, S. 7) | Gestaltung: IM MAI

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