



Sehr geehrte Damen und Herren,

heute erhalten Sie zum ersten Mal eine Ausgabe des Newsletters Ihres Verwalters, der Ihre Wohnungseigentümersgemeinschaft betreut. Warum schicken wir Ihnen einen Newsletter? Ihre Immobilien ist ein zentraler Baustein in Ihrem Leben – ob als eigenes Zuhause oder zum Vermieten. Und die Aufgabe, Immobilien zu betreuen hat viel fachliche Facetten und umfasst viele Themen. Daher werden wir immer wieder gebeten, auch neben den Eigentümersversammlungen über Fachthemen und aus dem Leben unseres Verwaltungsunternehmens zu informieren. Das tun wir gerne. Sollten Sie spezielle Fragen an unser Knowhow im Immobilienmanagement haben, dann schreiben Sie uns gerne.



Sollten Sie spezielle Fragen an unser Knowhow im Immobilienmanagement haben, dann schreiben Sie uns gerne.

Für die Treubau Verwaltung

Marco Schöner

Unsere Themen:

- [Immer auf der Höhe – Brandschutz](#)
- [Schwerer Weg zum Fahrstuhlneubau](#)
- [Zensus 2021](#)
- [Herzlich willkommen](#)
- [Neue Wege in der Heizkostenabrechnung](#)
- [Hoffentlich nie im Einsatz](#)
- [Glückwünsche](#)
- [Immobilienangebote](#)

Immobilienwissen für Wohnungseigentümer



» Immer auf der Höhe im Brandschutz?

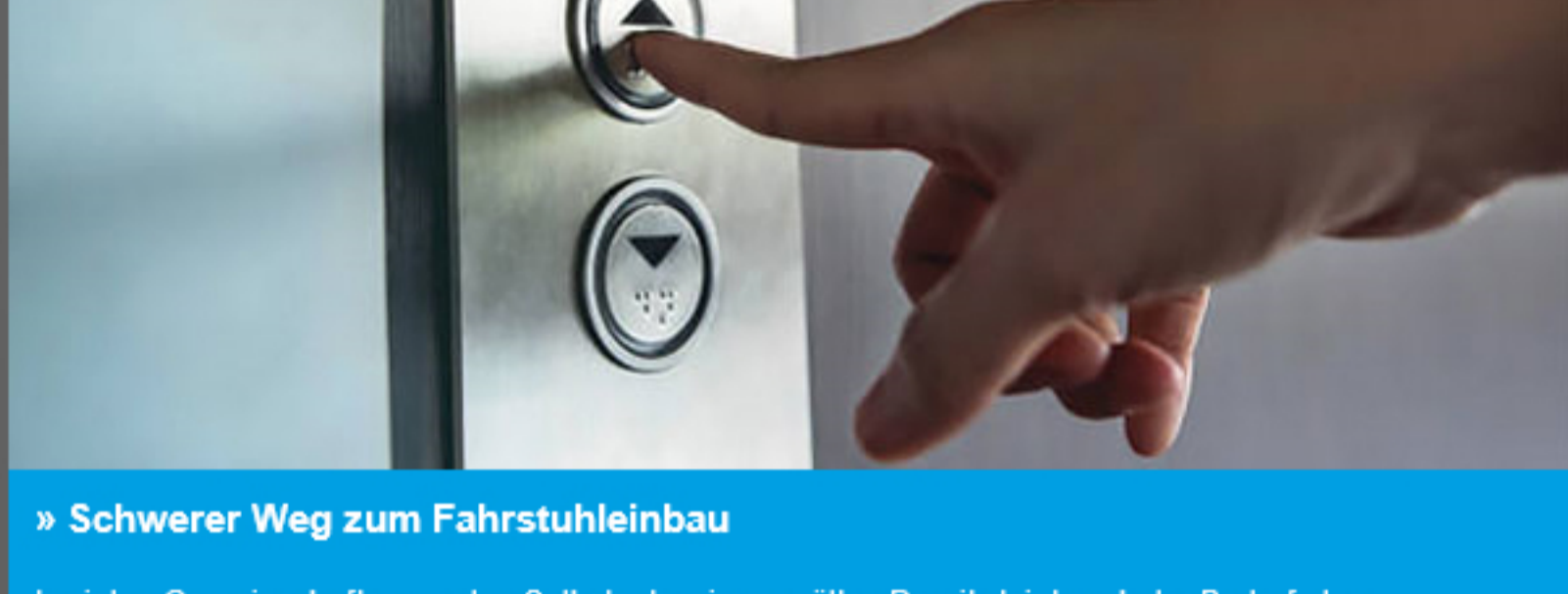
Die Kompetenzen von Immobilienmanagern sind auch gefragt, wenn es um den Brandschutz in Gebäuden geht. Denn Vorschriften verändern sich oder Umbaumaßnahmen an älteren Gebäuden beeinflussen die notwendigen Maßnahmen.

Beim Brandschutz verlassen sich Immobilieneigentümer in der Regel auf die Unterlagen aus der Bauphase: Immerhin wurde das Baugesuch einmal genehmigt und das Gebäude dabei in eine Gebäudeklasse eingeteilt, die auch die Brandschutzvorschriften regeln. So weit so gut – doch verändern sich Vorschriften oder Umbauten, führen diese im Lauf der Jahre zu neuen Situationen.

Hier einige Beispiele: In einem Bestandgebäude werden Balkone saniert, ohne dass Anforderungen an Rettungswege geprüft werden. / Eine Solaranlage auf dem Dach umfasst neue Leitungsführungen – der Einbau erfolgt jedoch ohne die erforderliche Brandabschottung. / Neue Leitungsdurchbrüche, beispielsweise für Telekommunikationskabel, werden durch Trennwände von Brandabschnitten ohne neue Abschottung geführt. / An einem Gebäude wird, um das Untergeschoss besser zu belichten, eine Abgrabung veranlasst – und damit die Gebäudehöhe verändert und eventuell auch die für den Brandschutz relevante Zuordnung zu einer Gebäudeklasse.

Die Beispiele sind vielfältig. „Immobilienverwalter können in all diesen Fällen keine Fachplaner ersetzen“, lautet hier das Credo von Treubau- Geschäftsführer Marco Schöner. „Für uns und unsere WEGen ist es jedoch wichtig, dass unsere Verwalter diese Klippen bei Bau-Maßnahmen erkennen und grundlegendes Wissen um Brandschutzanforderungen haben. Daher stehen Fortbildungen in solchen Fragen bei uns immer wieder auf der Agenda.“

[top](#)



» Schwerer Weg zum Fahrstuhlneubau

In vielen Gemeinschaften werden Selbstnutzer immer älter. Damit steigt auch der Bedarf, das Wohnumfeld altersgerecht anzupassen – beispielsweise durch einen nachträglichen Fahrstuhlneubau. Hierfür sind in einer WEG jedoch hohe Hürden zu beachten, wie man an einem Urteil des Landgerichts Hamburg vom September 2018 erkennen kann.

Die Eigentümer hatten nach ausführlicher Vorplanung beschlossen, in einem Altbau einen Fahrstuhl einzubauen. Einige Eigentümer, die den Fahrstuhl nicht nutzen wollten, wurden von der Finanzierung, den laufenden Kosten und der Nutzung per qualifiziertem Mehrheitsbeschluss freigestellt bzw. ausgeschlossen. Neben anderen Gesichtspunkten bemängelte das Landgericht dieses Verfahren: Verändertes am Gemeinschaftseigentum müssten alle Eigentümer zustimmen, auch könne ein Eigentümer nicht von der Nutzung eines Teils des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen werden.

Das Beispiel zeigt, dass solche – auch gewünschte oder wünschenswerte – Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, um altersgerecht zu wohnen, zurzeit noch sehr ausführlich und am besten mit rechtlichem Beistand vorbereitet werden müssen.

Das Urteil kann nachgelesen werden unter - <http://www.landesrecht-hamburg.de/portal/portal/page/bsharprod.psm1?showdoccase=1&doc.id=JURE190000241&st=ent>

[top](#)

Aus Ihrer Verwaltung

» Das liegt vor uns - Zensus 2021

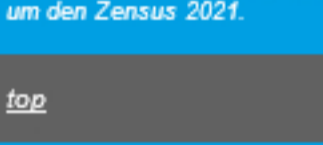
Im Jahr 2021 wird wieder ein Zensus stattfinden. Mit dem Zensus sollen in Deutschland die amtliche Einwohnerzahl sowie weitere Daten zur Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und zum Gebäude- und Wohnungsbestand gewonnen werden. Unternehmen der Wohnungswirtschaft oder Verwaltungsunternehmen werden dann Daten an die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder übermitteln müssen. Bisher ist als Ablauf vorgesehen:

Anfang 2019: Die Unternehmen werden von den Statistischen Ämtern für erste Informationen angeschrieben.

Sommer 2019: Die Unternehmen liefern elektronisch Bestandslisten mit den Adressen, an denen sie Wohnraum besitzen oder verwalten.

2020: Die Unternehmen müssen auf Anforderung der Statistischen Ämter aktualisierte Angaben zum Wohnungsbestand zu einem noch festzulegenden Stichtag liefern.

Mai 2021: Die Unternehmen übertragen mit einer Datei erfragte Merkmale zu Gebäuden und Wohnungen an die Ämter.



Gunter Bergdoll, Leiter Controlling in der Immobiliengruppe Rhein-Neckar, koordiniert alle Arbeiten rund um den Zensus 2021.

Für alle Unternehmen in der Immobiliengruppe Rhein-Neckar koordiniert Gunter Bergdoll, Leiter Controlling, die Arbeiten zum Zensus 2021: "Noch sind manche Details des Zensus 2021 nicht geklärt. Wir werden im Interesse unserer WEG-Eigentümer jedoch die Aufgaben übernehmen, zu denen unsere Verwaltungsunternehmen, also auch die Treubau Verwaltung, gesetzlich verpflichtet sind. Ihre Verwalter werden Sie auf den Versammlungen auch über den Mehraufwand, der hier außerhalb unseres Verwaltervertrages anfallen wird, auf dem Laufenden halten."

[top](#)

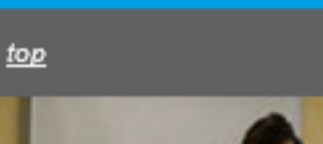
» Wir begrüßen neue Gemeinschaften

Die Firmen der Treubau-Verwaltung starten ins Jahr 2019 mit neuen Gemeinschaften. Dabei haben sich 2018 mehr neue Gemeinschaften für die Treubau entschieden als noch in 2017. Der regionale Schwerpunkt liegt dabei im Rhein-Neckar-Raum. Auch Kolleginnen und Kollegen in Bonn, Berlin und Stuttgart wurden von den Gemeinschaften zum Verwalter bestellt. Die Mitarbeiter der Treubau Verwaltung bedanken sich bei allen neuen Gemeinschaften für das Vertrauen.

[top](#)

» Neue Wege bei Heizkostenabrechnung

Neue Wege in der Heizkostenerfassung und –abrechnung geht die größte Eigentümergemeinschaft Deutschlands. Eine rund 2.000 Wohnungen umfassende Wohnanlage in München, die von der Joint-Venture der Immobiliengruppe Rhein-Neckar und des Mannheimer Energieversorgers MVV, beauftragt. Installiert werden funkbasierte Ablesegeräte, die nach einem Standard arbeiten, mit dem in Zukunft auch weitere Verbrauchsdaten erfasst werden können. Sie bilden die Grundlage für eine neue Form der Abrechnung, die nicht mehr über einen fremden Dienstleister, sondern direkt beim Verwalter erfolgen kann.



Werner Adam, Geschäftsführer der BaWeG: "Wir versprechen uns davon, dass wir in Zukunft wesentlich früher im Jahr die Abrechnungsdaten erhalten und so den Eigentümern auch früher eine Abrechnung zur Verfügung stellen können."

[top](#)



» Hoffentlich nie im Einsatz

Das wünscht man allen Ersthelfern: Hoffentlich wird kein Einsatz notwendig. Trotzdem braucht jedes Unternehmen sie: Mitarbeiter, die im Fall eines Falles auch erste Hilfe leisten können. Daher wurden im Februar 20 Kolleginnen und Kollegen in einem eintägigen Seminar auf eine solche Situation vorbereitet.

[top](#)



(v.l.n.r.) Timo Heizmann, Dorothea Bluck, Tim Schmieder, Milena Sonsalla, Marco Schöner

» Das wurde gefeiert

Geschäftsführer Marco Schöner konnte zwei Auszubildenden zum vorzeitigen Abschluss gratulieren. Milena Sonsalla (22) startet nun im Februar als Immobilienkauffrau in der WEG-Verwaltung, Tim Schmieder (26) zog als Immobilienkaufmann mit ihr gleich und verstärkt jetzt das Team in der Buchhaltung.

Dorothea Bluck gratulierten die Kolleginnen und Kollegen zum 15-jährigen Betriebsjubiläum. Nach wechselnden Arbeitsplätzen in der Verwaltung hat sie seit fünf Jahren die Aufgabe übernommen, für einen freundlichen Zugang zur Treubau zu sorgen: Sie lenkt am Empfang die Geschenke und ist am Telefon eine der netten Stimmen, die Anrufern den passenden Gesprächspartner vermitteln.

[top](#)

Kompetenzen im Verbund

» Immobilienangebote

Wollen Sie als Kapitalanleger die aktuellen Marktmöglichkeiten nutzen und Ihre Eigentumswohnung verkaufen? Oder sind Sie auf der Suche nach einem passenden Immobilieninvestment, das zu Ihren bisherigen Anlagen passt? Sprechen Sie mit den Maklern der GEWOMAX. Das Unternehmen aus unserer Firmengruppe sieht Wohnungseigentümern der Treubau Verwaltung gerne zur Verfügung. Weiter Informationen finden Sie auf www.gewomax.de.

Hier gelangen Sie direkt zu den Immobilienangeboten der GEWOMAX:

- [Kaufobjekte](#)
- [Neubauprojekte](#)
- [Vermietungsangebote](#)

Firmen im Verbund

- SÜWOBAU Wohnungs-Verwaltung GmbH
- IBIT Team GmbH
- Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH
- Münchner Grund Immobilien Management GmbH
- immobilien-service anzinquer verwaltungs-gesellschaft mbh

Verbandsmitgliedschaft



Unsere Standorte



Impressum

Kunden-Newsletter der Treubau Verwaltung GmbH

Verantwortlich:
Marco Schöner
Treubau Verwaltung GmbH
Am Exerzierplatz 6
68167 Mannheim

www.treibau.de
info@treibau.de

Ein Unternehmen der

