



September 2019

{IF[SALUTATION=="Herr"]} Sehr geehrter Herr {LASTNAME},  
{ELSEIF[SALUTATION=="Frau"]} Sehr geehrte Frau {LASTNAME},  
{ELSE[SALUTATION]} Sehr geehrte Damen und Herren,  
{ENDIF[SALUTATION]}

die Ferien- und Urlaubszeit ist vorüber. Wir hoffen, Sie konnten die Sommerzeit für die Erholung mit der Familie oder für andere Erlebnisse nutzen. Ihre Verwalter hatten in diesen Wochen die Hochphase der Eigentümerversammlungen bewältigt. Erneut haben wir Ihnen Themen rausgesucht, die für Sie hoffentlich interessant und informativ sind, in unserem Newsletter zusammengestellt. Viel Spaß beim Lesen.



Für die Treubau Verwaltung GmbH

Ihr Marco Schöner

Unsere Themen:

[Verwaltungsabrechnung und Steuerfristen](#)

[Bis wann muss ein Verwalter abrechnen?](#)

[Wenn Blumentöpfe stören](#)

[Eigenbedarfskündigung - neues BGH-Urteil](#)

[Sicherheit im Haus](#)

[Im Gespräch - Immobilientage Mannheim](#)

[Neue Auszubildende begrüßt](#)

[Bonn - Beiräte fit für ihre WEG](#)

[Augsburg - Neu für Ihren Wohnungsverkauf](#)

[Immobilienangebote](#)



Immobilienwissen für Wohnungseigentümer

FINANZAMT

# Wenn das Finanzamt drängt

Jedes Jahr taucht für viele Wohnungseigentümer die gleiche Frage auf: Was tun, wenn das Finanzamt bis Ende Juli eine persönliche Steuererklärung möchte, allerdings die Verwaltungsabrechnung für das vorausgegangene Jahr noch nicht vorliegt? Anders als für einen Steuerberater, der sich in der Regel bis zum Jahresende Zeit lassen darf, haben die, die selbst ihre Steuererklärung abgeben, Handlungsdruck. Welchen Weg kann man hier beschreiten?

Um die Abgabefrist zu wahren, darf ein Steuerpflichtiger, wenn eine Abrechnung noch nicht vorliegt, auch geschätzte Werte einstellen. Diese kann man beispielsweise dem Wirtschaftsplan entnehmen. Folge: Kommt der Steuerbescheid, ist noch einmal zu überprüfen, ob dieser zu Ungunsten des Eigentümers von seinen Angaben in der Erklärung abweicht. Spätestens dann kann mit der jetzt vorliegenden Verwaltungsabrechnung Widerspruch gegen den Steuerbescheid eingelegt werden, der in der Regel nach den neuen Werten korrigiert wird.

Genauere Informationen hierzu finden Sie in einem Artikel unseres Verbandes, dem DDIV, unter Info <https://archiv.ddiv.de/blog/ich-brauch-das-fuer-die-steuer>

## Bis wann muss ein Verwalter abrechnen?

Carolyn Benesch, Leiterin der Buchhaltung der Treubau Verwaltung, zur Frage der Abrechnungsfristen: „Ein Verwalter muss nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einer angemessenen Frist abrechnen. Mehr ist dazu nicht definiert. Allgemein gilt: Es sollte nach sechs Monaten erfolgt sein. Allerdings hängt der Verwalter selbst von „Vorinstanzen“ ab. Meistens dreht es sich um die Frage, wann die Verbrauchsabrechnungen zur Verfügung stehen. Wir bei der Treubau setzen alles daran, dass die Abrechnung im ersten Halbjahr vorliegt.“

# Das Treppenhaus und der Gemeinschaftsgebrauch

Treppenhäuser werden gerne dekoriert. Darf nun jemand in der Gemeinschaft verlangen, dass Blumentöpfe oder andere Dekorationen entfernt werden, weil diese Nutzung nicht der Gemeinschaftsordnung entspricht?

Diese Frage, die immer wieder auftaucht, hat schon Gerichte beschäftigt, zuletzt das Landgericht Frankfurt, das sich in einem Urteil am 14. März dieses Jahres ([AZ- 2-13 S 94/18](#)) äußerte. Tenor: Auch ohne Verankerung in den Dokumenten der WEG ist eine solche Dekoration per se nicht unzulässig.



Entscheidend – und daher im Einzelfall zu berücksichtigen – sei, ob der Gebrauch der Gemeinschaftsflächen für alle Eigentümer eingeschränkt werde. Ansonsten sei eine Dekoration als sozialadäquat zu akzeptieren. Werde hier ein Konflikt gesehen, bliebe es den Eigentümern vorbehalten, den Gemeinschaftsgebrauch durch einen Beschluss zu regeln.

Mit unserer langjährigen Verwaltererfahrung teilen wir die Ansicht des Gerichtes: Niemand kann es einer Eigentümergemeinschaft abnehmen, miteinander zu sprechen.



# Eigenbedarf – BGH formuliert für Widersprüche strenge Kriterien

In den meisten Fällen machen es sich Wohnungseigentümer nicht leicht: Doch die Eigenbedarfskündigung ist ein legitimes Mittel, eine bisher vermietete Wohnung selbst nutzen zu können. Ebenfalls verständlich, dass betroffene Mieter das oft nicht hinnehmen. Sie verweisen auf Härtefallklauseln. Eine solche kann beispielsweise eine Krankheit darstellen, die einen Umzug erschwert.

Der Bundesgerichtshof hat sich im Mai mit zwei solcher Fälle, die zuvor an Landgerichten verhandelt worden waren, beschäftigt. In einem Fall wurde der Kündigung mit einer langen Mietdauer, einem hohen Alter und einer beginnenden Demenz begründet. Im anderen Fall lagen psychische Erkrankungen vor. In beiden Fällen waren die Krankheiten ärztlich bestätigt und es wurde per Attest darauf verwiesen, dass eine Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Mieter zu erwarten wäre. Dies alleine reichte den Richtern als Begründung eines Widerspruches jedoch nicht aus. Sie forderten Gutachten, die einen erwartenden Zusammenhang zwischen einem Umzug und einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes im Einzelfall eingehend ermitteln müssten. Da in beiden Fällen grundrechtlich zu schützende Belange wie Eigentum und Gesundheit in Konflikt ständen, sei eine eingehende Prüfung und Abwägung der unterschiedlichen Interessen im Einzelfall geboten.

[AZ - VIII ZR 180/18 vom 22. Mai 2019](#)



# Gemeinsam auf der Hut

Die Urlaubszeit ist auch Hochsaison für Einbrecher – mit Folgen für die Betroffenen: selbst wenn ein materieller Schaden gering ist, bleibt oft ein unangenehmes Gefühl der Verunsicherung. In diesem Zusammenhang können Gemeinschaften durch gemeinsames Handeln einiges für die Sicherheit erreichen: Ob man unbekannte Personen im Haus antrifft und diese anspricht, ob Nachbarn wichtige Telefonnummern miteinander tauschen oder für Nachbarn im Urlaub regelmäßig der Briefkasten geleert wird – das Miteinander hilft.

Tipps zu Fragen der Einbruchsicherheit hat die Polizei unter anderem auch auf einer Internetseite zusammengestellt: <https://www.k-einbruch.de/sicherheitstipps/>



Aus Ihrer Verwaltung



# Im Gespräch – Treubau auf Mannheimer Immobilientagen

Was tut sich in der Welt der Immobilien? Im Rhein-Neckar-Raum können sich Interessierte auf den Mannheimer Immobilientagen am 4. und 5. Oktober ausführlich informieren. Hier treffen Sie auch auf Mitarbeiter der Treubau Verwaltung GmbH, die Ihnen Rede und Antwort zu allen Fragen der WEG-Verwaltung stehen.

Wenn Sie sich mit dem Gedanken tragen, eine Wohnung zu kaufen oder zu verkaufen, sprechen Sie die Kolleginnen und Kollegen der GEWOMAX an, die Sie am gleichen Stand antreffen können.

Informationen und Programm: <https://mm-immobilientage.de/>



# Neue Auszubildende begrüßt

Die Treubau Verwaltung in Mannheim begrüßte in den vergangenen Wochen einen neuen Jahrgang an Auszubildenden. Immobilienkauffrau ist der angestrebte Berufsabschluss von Patricia Keresztes, Eva Brüderle, Grese Sadikaj und Amelie Weis. Auf unserm Foto werden sie von Geschäftsführer Marco Schöner (links) und Ausbilder Timo Heizmann (rechts) begrüßt.

## Bonn - Beiräte fit für die WEG

Verwaltungsbeirat in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu sein, ist eine verantwortungsvolle und anspruchsvolle Tätigkeit, die Wissen erfordert. Eine Schulung für "Neulinge" ebenso wie "Erfahrene" mit wertvollen Tipps und praxisnahen Informationen kann bei der Ausübung des Amtes helfen. In Bonn bietet der Verein „Wohnen im Eigentum“ eine solche Schulung im November an. Interessenten für die kostenpflichtige Veranstaltung finden alle Informationen unter <https://www.wohnen-im-eigentum.de/veranstaltungen/schulungen>



# Augsburg - jetzt auch mit GEWOMAX-Makler

Augsburg mit seiner Lage nahe der Metropolregion München ist ein bewegter Immobilienmarkt. Wenn Sie hier eine Wohnung zu kaufen suchen oder eine Eigentumswohnung verkaufen wollen, können Sie seit Juli auch die Maklerin der Treubau-Schwestergesellschaft GEWOMAX ansprechen.

Gaby Ron erreichen Sie unter Telefon 0821 5033-150 oder [gaby.ron@gewomax.de](mailto:gaby.ron@gewomax.de)



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 steht Wohnungseigentümern der SÜWOBAU Wohnungs-Verwaltungs GmbH gerne zur Verfügung. Weiter Informationen finden Sie auf [www.gewomax.de](http://www.gewomax.de).

Hier gelangen Sie direkt zu den Immobilienangeboten der GEWOMAX:

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

# Firmen im Verbund



[SÜWOBAU Wohnungs-Verwaltungs GmbH](#)

[IBIT Team GmbH](#)

[Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH](#)

[Münchner Grund Immobilien Management GmbH](#)

[immobilien-service anzinger verwaltungsgesellschaft mbh](#)



Verbandsmitgliedschaft



Unsere Standorte

Wenn Sie diese E-Mail (an: {EMAIL}) nicht mehr empfangen möchten, können Sie diese hier [kostenlos abbestellen](#). Wird diese Nachricht nicht richtig dargestellt, klicken Sie bitte [hier](#).

**Treibbau Verwaltung GmbH**

Verantwortlich: Marco Schöner

Am Exerzierplatz 6

68167 Mannheim

Deutschland

0621 3005-0

[info@treubau.de](mailto:info@treubau.de)

[www.treibbau.de](http://www.treibbau.de)