



Hemrich Hausverwaltungs KG

Hausanschrift: Hofstraße 20 97070 Würzburg Telefon 0931 / 35524-0

Postanschrift: Postfach 11 04 06 97031 Würzburg

e-mail: info@hemrich-hausverwaltung.de Internet: www.hemrich-hausverwaltung.de



HAUSMITTEILUNG

Ausgabe 2008

1. Neues über uns

Im letzten Jahr hatten wir an dieser Stelle berichtet, dass wir im Oktober 2006 unsere Geschäftsräumlichkeiten um ein Ladenlokal erweitert haben. Damit stand das erste Halbjahr im Jahr 2007 im Zeichen, diese starke interne organisatorische Umstrukturierung in die Feinheiten der Betriebsabläufe zu integrieren, was uns auch gelungen ist.

Sodann haben wir insbesondere an vielen Kleinigkeiten gearbeitet. Hier ist insbesondere erfreulich zu verzeichnen, dass das Softwarehaus, von dem wir unsere Branchensoftware im Jahre 2002 bezogen haben, sowohl im Jahre 2005, als auch im Jahre 2006 erhebliche Programmiererweiterungen im Rahmen der Programmpflege entwickelt hat, die wir im Jahr 2007 umgesetzt haben. So ist nun für uns z. B. die Pflege und Weiterverarbeitung der Stammdaten hinsichtlich Verwaltungsbeiräte und Hauseigentümer durch eine eigene Datei effektiver.

Als weiteren Erfolg für die Rationalisierung unserer täglichen Arbeitsabläufe werten wir auch, dass es uns nun möglich war, alle Versicherungspolice und Schließpläne der verwalteten Anwesen sowie alle Teilungserklärungen in der WEG-Verwaltung einzuscannen und in unseren Stammdaten der einzelnen Verwaltungsobjekte zu hinterlegen.

Dies führt im täglichen Ablauf für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dazu, dass sie von ihrem Arbeitsplatz direkt auf die Daten zugreifen können, was insbesondere für unser neues Front-Desk von Wichtigkeit ist.

Auch für unsere Versammlungsleiter ist es bei auswärtigen Eigentümergebungen von

großem Vorteil, dass es jetzt möglich ist, die Teilungserklärungen im Notebook mit sich zu führen. So kann z. B. bei

Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich des Abstimmungsprozesses unverzüglich die Gemeinschaftsordnung, die Bestandteil der Teilungserklärung ist, hierzu überprüft werden.

Sodann haben wir die so genannten „Daueraushänge“ komplett überarbeitet. Unter „Daueraushang“ verstehen wir den Aushang, der in jedem von uns verwalteten Anwesen aushängt und die wesentliche Information beinhaltet, so z. B. wie man sich bei Notfällen an Wochenenden und Feiertagen helfen kann. Diesen Daueraushang haben wir im Jahr 2007 um weitere Informationen ergänzt. So haben wir gerade für vermietende Eigentümer Hinweise aufgenommen, was bei einem Mieterwechsel zu veranlassen ist. Für alle Bewohner der Anwesen haben wir z. B. mit aufgenommen, ob und durch welchen Anbieter das Haus mit Kabelfernsehen versorgt ist und wie man sich zu dem vorhandenen Strombündelungsvertrag mit den Stadtwerken Würzburg anmelden kann.

Leider stellen wir gerade bei Auftreten von Notfällen immer wieder fest, dass die Daueraushänge auch von den Eigentümern, die in den Häusern wohnen, zu wenig beachtet werden. Wir dürfen an dieser Stelle bei allen Eigentümern darum werben, die Daueraushänge zur Kenntnis zu nehmen. Die Daueraushänge sind auch im Internet für die jeweilige Wohnanlage eingestellt und für vermietende Eigentümer durchaus interessant bei Mieterwechsel, so dass wir alle Eigentümer bitten, gleich, ob sie im Hause wohnen, oder vermieten, sich den Daueraushang gelegentlich –



sei es am „Schwarzen Brett“ oder im Internet - einmal durchzulesen.

Besonders hervorzuheben war dann im Jahr 2007, dass wir (endlich) unseren Internet-Auftritt dargestellt haben. Der Internet-Auftritt kam aber eben auch deshalb so spät, weil wir mit dem Internet-Auftritt nicht nur eine werbende Selbstdarstellung verfolgen wollten, sondern ein Informationsplattform insbesondere für den Wohnungseigentümer geben wollten.

So haben wir für jede von uns verwaltete Eigentumswohnungsanlage einen „Log-in-Bereich“ eingerichtet.

Im „Log-in-Bereich“ steht dem Wohnungseigentümer die „Infothek 2“ mit aktuellen Informationen nur für Wohnungseigentümer zur Verfügung, sowie ein aktueller Bereich, in dem Aushänge, oder ähnliche Rundschreiben, z.B. zu großen Instandsetzungen hinterlegt sind, sowie der so genannte „Standardbereich“.

Im Standardbereich sind hinterlegt das Beschlussbuch der Wohnungseigentümergeinschaft (nähere Ausführungen bei WEG-Novelle), sowie der vorher erwähnte Daueraushang, die Hausordnung, die Brandversicherungsurkunde, die Teilungserklärung, der Energiepass (nach Vorliegen), sowie eine Liste für die im Gemeinschaftseigentum tätige Firmen und unsere Empfehlung für das Sondereigentum.

Wir haben also zwei wesentliche Neuerungen, nämlich das Beschlussbuch und den Energiepass so umgesetzt, dass diese Informationen zukünftig für den Wohnungseigentümer über das Internet zur Verfügung stehen. Hier wollen wir aber auch darauf hinweisen, dass wir natürlich darauf angewiesen sind, dass unsere Kunden, in dem sie unsere Rundschreiben lesen, auch unser Dienstleistungsangebot überhaupt nutzen können. Wir bitten also unsere Kunden, sich unbedingt einmal den „Log-in-Bereich“ ihrer Wohnanlage anzusehen, damit auch das Angebot genutzt werden kann.

Ansonsten können wir im Rückblick auf das letzte Jahr mit einem gewissen Stolz darauf hinweisen, dass wir sämtliche wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnungen, wo Wirtschaftsjahr gleich Kalenderjahr ist, bis spätestens zum 31.03.2007 versandt hatten. Wie Sie wissen, stellen wir uns dieser Herausforderung erfolgreich seit vielen Jahren.

2. „Gemischtes“ aus dem Rückblick auf 2007

Fast schon wieder vergessen – am 19.01.2007 – fegte der Orkan „Kyrill“ über unser Land hinweg. Die Besonderheit bei diesem Orkan war, dass er ca. 48 Stunden vorher bereits bekannt gegeben wurde, so dass sich praktisch jeder hierauf einstellen konnte. Wir haben uns natürlich hierauf eingestellt und haben dann die Schadensmeldungen am 20.01.2007 aufgenommen. Wir hatten einen Tag vorher bereits mit der Dachdeckerfirma, der Firma Gebrüder Schneller GmbH & Co. KG das Vorgehen hinsichtlich der Instandsetzungsaufträge abgesprochen, so dass die Schäden in unserem Verwaltungsvolumen, die akut zu beseitigen waren, binnen Stunden nach der Schadensmeldung beseitigt worden sind.

In der endgültigen Schadensstatistik lässt sich sagen, dass der Orkan „Kyrill“ grundsätzlich nur im Würzburger Bereich unseres Verwaltungsvolumens kleinere Schäden verursacht hat und nicht so große Schäden, wie der letzte Orkan „Lothar“. Jedoch waren die Schäden recht zahlreich.

Die endgültige Schadensstatistik in unserem Verwaltungsvolumen ist, dass Schäden in 78 verwalteten Objekten zu verzeichnen waren mit einer Gesamtschadenssumme von 33.666,49 €. Der durchschnittliche Schaden hat damit aber nur 437,23 € betragen. Der höchste Einzelschaden betrug 2.684,94 € und der kleinste Schaden war 48,20 €.

Beim Orkan „Lothar“ waren die Einzelschäden wesentlich höher, jedoch hatten wir nicht so viele Schäden zu verzeichnen.

Wie aus der Gesamtzahl der Statistik aber zu erkennen ist, war leider die vor einigen Jahren akzeptierte Erhöhung der Prämie bei der Verbundenen Wohngebäudeversicherung erforderlich.

Sodann wollen wir nochmals in Erinnerung rufen, dass die Wintermonate 2007, d.h. die Monate Januar bis einschließlich März besonders warm waren. Dies hat uns wohl durchschnittlich eine Ersparnis der Heizkosten für 2007 von 20 bis 25 % eingebracht, was die extreme Verteuerung der Energiepreise bei der Abrechnung für 2007 verschleierte. Insoweit bitten wir als Ausblick für 2008 zu beachten, dass die extreme Verteuerung der Energiepreise sich erst im Jahre 2008 bemerkbar machen wird, normalen Witterungsverlauf unterstellt.

Im Rückblick auf das Jahr 2007 ist noch eine Veränderung bei uns festzuhalten: Wir haben hinsichtlich des Postversandes in der unmittelbaren Region umgestellt von der



Deutschen Post AG auf die „Main-Post Logistik“. Die Umstellung hat für uns in der internen Abwicklung erhebliche Vorteile und hat auch Rationalisierungspotential eröffnet.

Leider aber müssen wir gerade zu Ende des Jahres 2007 sagen, dass wir einige berechtigte Beschwerden derzeit vorliegen haben, dass die Postlaufzeiten bei der „Main-Post Logistik“ unverträglich langsam sind. Hier bitten wir alle Kunden ganz herzlich darauf zu achten, wenn sie Post von uns erhalten, wann die Post von uns verfasst wurde und wann diese ankommt. Bitte bedenken Sie, dass bei uns grundsätzlich Korrespondenz zeitnah, d.h. spätestens einen Werktag nach Erstellung auch versandt wird. Stellen Sie hier also unverhältnismäßig lange Postlaufzeiten fest, so bitten wir unbedingt um Rückmeldung, damit wir gegebenenfalls auch wieder den Postversand umstellen können. Wir waren auch Ende 2007 bereits beschwerdeführend bei der „Main-Post Logistik“ vorstellig.

Als letztes Thema der „gemischten Themen“ wollen wir ein großes Ärgernis einmal ansprechen, welches uns zunehmend die letzten Jahre beschäftigt. Es handelt sich einerseits darum, dass wir immer häufiger mit Schadensbeseitigungen betraut sind, die durch unsachgemäße „Do-it-yourself-Leistungen“ verursacht werden, insbesondere Arbeiten an wasserführenden Installationen, wie z. B. Anschluss von Küchenspülen u.ä.m. Andererseits machen wir auch leider immer wieder die Erfahrung, dass auch langjährige Wohnungseigentümer, die ihr Wohnungseigentum bewohnen, unqualifizierte Firmen, insbesondere im Bereich der Wasserinstallation oder Heizungsbau im Bereich ihres Sondereigentums beschäftigen und dann (bei Auftritt von Schwierigkeiten) dies auf Fehler im gemeinschaftlichen Eigentum seitens der betroffenen Eigentümer zurückgeführt wird.

Wir wollen hier an dieser Stelle noch einmal darauf hinweisen, dass es sicherlich sinnvoll ist, wenn Sie Handwerksfirmen im Bereich ihres Sondereigentums beschäftigen, Sie zumindest in den Hausinstallationsangelegenheiten auf die Firmen zurückgreifen, die auch für das gemeinschaftliche Eigentum tätig sind. Dies gilt insbesondere für den Heizungsbereich. Oft gibt es hier Zusammenhänge, die in das Sondereigentum hineinspielen und die nur die Firma wissen kann, die die gemeinschaftliche Heizungsanlage betreut.

Wir verweisen im konkreten Beispiel darauf, dass z.B. Instandsetzungen bei Einrohrheizungen im

Sondereigentum sich völlig anders darstellen, als bei Zweirohrheizungen.

Ein weiteres Beispiel aus unserer Erfahrung wie folgt:

Wir verwalten Wohnanlagen, wo früher eine so genannte „Schwerkraftheizung“ eingebaut wurde. Im Rahmen einer Heizungsmodernisierung wurde dort eine leichte Heizungspumpe eingebaut. Es haben sodann Eigentümer Thermostatventile an ihrem Heizkörper in der Wohnung nachrüsten lassen.

Aufgrund des geringen Pumpendrucks ist es hier erforderlich, andere Thermostatventile einzubauen, als dies normalerweise der Fall ist. Die Eigentümer hatten natürlich wieder nicht die Firma beauftragt, die die Heizungsanlage betreut, so dass natürlich falsche Thermostatventile eingebaut wurden, mit dem Ergebnis, dass die Eigentümergemeinschaft lange Ermittlungen anstellen musste, um die Ursache der unzureichenden Heizleistung in der Wohnung festzustellen.

Wenn dann solche Vorkommnisse darin gipfeln, dass Eigentümer in einer Eigentümerversammlung vortragen, dass Mitarbeiter einer Wasserinstallationsfirma die Elektroinstallation eines Elektrowarmwasserboilers beurteilen wollten, so kann man nachvollziehen, dass wir an dieser Stelle bitten, bei der Firmenauswahl für Instandsetzungen am Sondereigentum sorgfältig vorzugehen. Wir haben deshalb eigens im „Log-in-Bereich“ unseres Internet-Auftrittes Empfehlungen für Sie individuell objektspezifisch zur Verfügung gestellt und bitten Sie, zukünftig bei der Auswahl von Handwerksfirmen, insbesondere im Hausinstallationsbereich, diese Ausführungen zu berücksichtigen. Sie ersparen sich, eventuell anderen Wohnungseigentümern und uns manch vermeidbaren Ärger und Verdross.

3. Entwicklung in der Rechtsprechung und Gesetzgebung

Im Jahr 2007 waren zwei Themenbereiche bestimmend, nämlich WEG-Novelle und Energiepaß.

a) WEG-Novelle

Die WEG-Novelle reformiert das Wohnungseigentumsrecht sehr umfangreich und an verschiedenen Stellen. Die Novellierung ist – auch in der Praxis – recht umfangreich und sollte auf gar keinen Fall unterschätzt werden.



Aus diesem Grunde würde es den Rahmen dieser Hausmitteilungen sprengen, im Detail auf die Änderungen einzugehen. Wir können deshalb nur einen ganz kurzen Abriss geben wie folgt:

Zum einen trägt die WEG-Novelle den beiden Jahrhundert-Entscheidungen des BGH der letzten 6 Jahre Rechnung, nämlich die Entscheidung zur Beschlusskompetenz und zur teilrechtsfähigen Gemeinschaft. Die Neuerungen zur teilrechtsfähigen Gemeinschaft sind auf jeden Fall zu begrüßen, berühren aber die von uns vertretenen Wohnungseigentümer in der Praxis relativ wenig.

Die Neuerungen hinsichtlich der Beschlusskompetenz sind substantiell, weil die Eigentümergemeinschaften grundsätzlich zukünftig im bestimmten Umfange Beschlusskompetenz gegeben wird, den Kostenverteilungsschlüssel für Betriebskosten festzulegen. Der Kostenverteilungsschlüssel für Instandhaltungskosten kann nur in **Einzelfällen** und nur mit qualifizierten Mehrheiten geändert werden. Diese erweiterte Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaften sollte aber vorsichtig gehandhabt werden, weil natürlich immer solche Änderungen „ordnungsgemäßer Verwaltung“ entsprechen müssen und es logischerweise jetzt hierzu noch keine Rechtsprechung gibt. Wir warnen also die von uns betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften, hier „Rechtsgeschichte“ schreiben zu wollen. Man sollte durchaus hier zuerst Erfahrungen mit der Rechtsprechung abwarten.

Erfreulich ist die Änderung, dass bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungen, zukünftig unter bestimmten Umständen beschlossen werden können.

Aus unserer Sicht nicht unbedingt erfreulich ist, dass das wohnungseigentumsgerichtliche Verfahren zukünftig den Regeln der Zivilprozessordnung unterstellt werden und nicht mehr den Regeln der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Dies erachten wir nicht unbedingt als Verbesserung, insbesondere deshalb, weil dies in den ersten Jahren mit einer Verkürzung des Rechtsweges auf zwei Instanzen verbunden ist und darüber hinaus auch noch die zweite Instanz das Landgericht Bamberg sein wird, was also in der praktischen Abwicklung für uns als Verwalter sich sehr unglücklich gestaltet.

Eine weitere wesentliche Neuigkeit bringt die Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz:

Der Verwalter ist zukünftig verpflichtet, ein so genanntes „Beschlussbuch“ zu führen. Dieses „Beschlussbuch“ ist quasi öffentlich, d.h. vor allem für etwaige Kaufinteressenten von

Wohnungseigentümern gedacht und beinhaltet alle ab 01.07.2007 gefassten Beschlüsse (Altbeschlüsse werden also nicht nacherfasst). Das Beschlussbuch enthält nur die Beschlüsse und den jeweiligen Status der Beschlüsse (d.h. noch gültig, später durch Gericht aufgehoben, oder durch Versammlung aufgehoben, o.ä.m.).

Wir selbst stellen den Wohnungseigentümern das Beschlussbuch im Internet zur Verfügung, kommen also damit der praktisch öffentlichen Form des Beschlussbuches entgegen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir deshalb das Beschlussbuch in „Papierform“ nur noch gegen zusätzliche Berechnung von Kosten zur Verfügung stellen können, weil wir schon davon ausgehen, dass das Beschlussbuch ausschließlich über das Internet abgerufen wird.

Dies hat aber natürlich nichts damit zu tun, dass – wie bisher auch – ein Beschlussprotokoll gefertigt wird und dieses auch an alle Wohnungseigentümer übersandt werden wird. Das Beschlussbuch wird also zusätzlich geführt und ist auch nach dem Gesetz im Übrigen eine zusätzliche Leistung des Verwalters.

Bei den ordentlichen Eigentümerversammlungen 2008 werden wir bei allen Eigentümerversammlung nochmals persönlich einen kurzen Abriss über die Neuerungen des WEG geben und gegebenenfalls objektspezifisch auf eventuellen Handlungsbedarf eingehen.

b) Energiepass

Der Energiepass, der – wir dürfen in Erinnerung rufen – zum 01.01.2006 bereits in Kraft treten sollte, wurde endlich durch den Verordnungsgeber im letzten Jahr normiert, wobei das Trauerspiel der Streitigkeiten um die konkrete Ausgestaltung bis zum Schluss angehalten hat. Die Bundesregierung hat den Energiepass normiert, wobei im letzten Augenblick der Bundesrat seine Zustimmung von gravierenden Änderungen abhängig gemacht hat, denen dann die Bundesregierung zugestimmt hat aus Zeitgründen.

Die Änderungen, die der Bundesrat in letzter Minute insoweit durchgesetzt hat, waren gravierend und ausschließlich zu Gunsten der Wohnungswirtschaft. Wir dürfen die Eckpunkte für den Energiepass nochmals kurz darlegen wie folgt:

- * Die Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis wird bis 30.09.2008 verlängert.



- * Erst ab 01.10.2008 wird die Wahlfreiheit eingeschränkt.
- * Erst ab 01.10.2008 benötigen Eigentümern von Gebäuden mit weniger als 5 Wohneinheiten, für die ein Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde und die das Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung nicht erreichen, zwingend den Bedarfsausweis.
- * Für die übrigen Gebäude verbleibt es bei den bereits bekannten Regelungen, d.h. der Verbrauchsausweis genügt.
- * Auch die ursprünglichen Übergangsfristen für die Bereithaltung/Zur-Verfügungstellung der Ausweise sind um 6 Monate verlängert worden. Die Ausweise müssen dann
 1. bei Wohngebäuden für die Baufertigstellungsjahre bis 1965 erst ab 01.07.2008
 2. bei Wohngebäuden für die Baufertigstellungsjahre ab 01.01.1966 erst ab 01.01.2009
 3. Nichtwohngebäude ab 01.07.2009

zugänglich gemacht, bzw. ausgestellt werden.

Nachdem sämtliche Wohnanlagen, die wir verwalten, mehr als 5 Wohneinheiten aufweisen, heißt dies, dass der günstige Verbrauchsausweis derzeit unbefristet möglich ist.

Die meisten Eigentumswohnungsanlagen, die wir verwalten, sind nach dem 01.01.1966 errichtet worden, so dass hier erst ab 01.01.2009 der Energiepass vorliegen muss. Für die älteren Gebäude ist die Frist 01.07.2008.

Wir selbst haben bereits bei allen Wohngebäuden, die wir verwalten, sei es Mietwohnungsanlagen oder Eigentumswohnungsanlagen, den verbrauchsabhängigen Energiepass beantragt, soweit die Wohnanlage über eine zentrale Heizungsanlage versorgt wird, bei der Firma, die die Heizkostenabrechnung erstellt.

Die Preise für diese günstige Variante des Energiepasses schwanken je nach Anbieter zwischen 25,00 € und 45,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer.

Für die Wohnanlagen, wo keine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist, werden wir den Energiepass bei den Stadtwerken Würzburg AG erstellen lassen, nachdem dort der

Energieverbrauch bekannt ist und auch die Stadtwerke Würzburg AG dann den verbrauchsabhängigen Energiepass preiswert erstellen werden.

Wir selbst gehen so vor, dass wir auch den Energiepass nur im Internet für die Eigentümer zur Verfügung stellen. Wir dürfen in Erinnerung rufen, dass Sie den Energiepass ab den vorgenannten Fristen benötigen, wenn Sie entweder Ihre Wohnung verkaufen wollen, oder Ihre Wohnung vermieten wollen. Sie müssen dann ab den vorgenannten Daten den jeweiligen Mietinteressent oder Kaufinteressent den Energiepass aushändigen.

Der Energiepass ist nur sinnvollerweise in Farbe als farbiger Ausdruck in Umlauf zu bringen, so dass wir Sie auch hier um Verständnis darum bitten, dass wir grundsätzlich den Energiepass nicht als Farbfotokopie auf fernmündliche Anforderung übersenden wollen. Sollte ein Eigentümer überhaupt nicht in der Lage sein mittels Internet sich den Ausdruck zu verschaffen, bitten wir um Verständnis dafür, dass wir für diese Dienstleistung dann 10,00 € berechnen.

Sobald der Energiepass für Ihre Wohnanlage im Internet zur Verfügung steht, erhalten Sie nochmals ein Rundschreiben, wo wir auf diese Tatsache hinweisen.

c) § 35 a EStG - haushaltsnahe Dienstleistung

Dieses Thema hatten wir ja bereits für die Jahresabrechnung 2006 abgebildet.

Mittlerweile liegt natürlich nochmals ein neuer Softwarestand unserer Abrechnungssoftware vor, so dass Sie – anders als im Vorjahr – zusätzlich zum Ausweis in der eigentlichen Jahresabrechnung auch nochmals eine eigene Bescheinigung über die abzugsfähigen Kosten erhalten. Insoweit also wird die an den Wohnungseigentümer übersandte Jahresabrechnung um eine Anlage erweitert, nämlich um die Bescheinigung nach § 35 a EStG. Wie mit der Bescheinigung umzugehen ist, ergibt sich aus unserem Merkblatt, welches wir ebenfalls der Jahresabrechnung wieder anbeifügen.

4. Preisentwicklung beim Verwalterhonorar

Wie Sie vielleicht dem vorherigen Kapitel entnommen haben, werden der Wohnungseigentumsverwaltung durch neue Gesetze neue



Aufgaben überbürdet, **die nicht Gegenstand der jeweiligen Verwalterverträge** sind. Wie Sie dem vorherigen Kapitel entnehmen, ist es nicht Aufgabe nach den Verwalterverträgen von uns, ein Beschlussbuch zu führen. Dies ist eine neue zusätzliche Dienstleistung, die nicht nur zusätzliche Personalkosten verursacht, sondern auch durch die Bereitstellung im Internet zusätzliche Kosten mit sich bringt. Das gleiche gilt für den Energiepass. Der Energiepass muss jeweils aktualisiert sein und dem Wohnungseigentümer permanent zur Verfügung stehen – eben bei einer Vermietung. Auch dies ist nicht Gegenstand unserer kalkulierten Verwaltervertragsleistung. Genauso verhält es sich mit der Ausstellung der Bescheinigung nach § 35 a EStG. Die Ausstellung dieser Bescheinigung ist als Ausdruck nicht besonders personalintensiv – jedoch belastet uns diese Rechtsvorschrift erheblich bei der Verarbeitung der Rechnungen über das gesamte Jahr, weil der Anteil der Personalkosten und der Materialkosten jeweils getrennt gebucht werden muss. Dies bedeutet also einen doppelten Arbeitsgang bei einer Rechnungsbearbeitung sowohl bei der Zahlungsanordnung, wie bei der Zahlungsdurchführung.

Wenn Sie sich weiter in Erinnerung rufen, dass unser wohnungseigentumsrechtlichen Verwalterhonorare seit 5 Jahren völlig unverändert sind, werden Sie sicherlich Verständnis dafür haben, dass wir nicht bei steigender allgemeiner Kostenstruktur auch noch erhebliche zusätzliche Dienstleistungen, die uns sowohl mit Personalkosten, als auch mit Sachkosten (Internet-Auftritt) belasten, zum gleichen Preis darstellen können.

Wir müssen deshalb den von uns betreuten Wohnungseigentümergeinschaften vorschlagen, dass wir für die Ausstellung des Energieausweises nach § 35 a EStG eine Gebühr von 10,00 € zuzüglich jeweils gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer berechnen dürfen. Weiterhin müssen wir den von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften vorschlagen, einer maßvollen Erhöhung der Verwaltervergütung um 5 % zuzustimmen.

Wir sind sicher, dass Sie aufgrund der Tatsache, wie lange unsere Verwalterhonorare einerseits unverändert sind und es sich hier um zusätzliche Leistungen handelt, die nicht ursprünglich kalkuliert waren, Verständnis für diese zwingende Maßnahme haben.

5. Rahmenverträge

Wir dürfen wieder in Erinnerung rufen, dass Sie als Kunden unseres Hauses durch die Rahmenverträge erhebliche Einsparungen erhalten im Bereich von

1. Kosten der Versicherungen
2. Bezug von Strom (persönlichen Strom) bei den Stadtwerken Würzburg AG
3. Bezug von Gas (sei es gemeinschaftlicher Verbrauch, sei es persönlicher Verbrauch)
4. Kabelfernsehen
5. Bankgebühren.

Bei den Rahmenverträgen können wir als Weiterentwicklung berichten, dass wir eine gefährliche Lücke – wie wir meinen – im Jahre 2007 geschlossen haben.

Es handelt sich hier bei evtl. auftretenden Brandschäden um die Frage von eventuellen Deckungslücken, entstehend durch mögliche Unterversicherung.

Wir haben in Bayern das Problem, dass die Brandversicherung aus der Monopolversicherung gewachsen ist. Im Bereich der Monopolversicherung wurde die Versicherungssumme, die einer Schadensregulierung maximal zu Grunde gelegt wird, durch den damaligen Gutachter der „Landesbrandversicherungsanstalt“ - wie sie sich damals nannte - festgelegt.

Diese Werte wurden von uns zwar logischerweise immer wieder gepflegt und fortgeschrieben und den Verträgen bei der Rheinland Versicherung AG – also dem Rahmenvertrag – unterlegt.

Wir haben nunmehr im Jahr 2007 diese Werte wieder einmal analysiert und hierbei eine so große Bandbreite zwischen geringsten und obersten Wert festgestellt, dass dies schlechterdings unschlüssig ist.

Die große Gefahr ist, dass bei einem Brandschaden dann die Rheinland Versicherung-AG einwenden könnte, dass eine Unterversicherung vorliegt. Dies wäre dann gar nicht ein eventuell unkulant Verhalten der Rheinland Versicherung-AG, sondern die Brandversicherungsverträge sind durch Rückversicherung wiederum gedeckt, so dass die jeweilige Rückversicherung diesen Einwand geltend machen könnte. Dieser Einwand ist auch auf anteilige Kürzung zulässig, auch wenn kein „Totalschaden“ vorliegt.

Wir haben deshalb die gesamten Brandversicherungssummen, die im Übrigen noch in „Mark“ – Wert 1914 – hinterlegt sind, hochgerechnet und dann mit der Rheinland Versicherung AG im Rahmen des



Rahmenvertrages eine Vereinbarung getroffen, dass jetzt ein bestimmter Mindestwert zu Grunde gelegt wird und dann eben die Rheinland Versicherung AG einen Unterversicherungsverzicht ausgesprochen hat.

Ganz konkret für die von uns vertretenen Wohnungseigentümergeinschaften bedeutet dies, dass Gemeinschaften, die definitiv unterversichert waren, eine etwas höhere Prämie zahlen, aber die Gefahr der Unterversicherung gebannt ist. Wir haben aber auch einen großen Teil von Wohnungseigentümergeinschaften, die jetzt sogar weniger Prämie zahlen und trotzdem in den Genuss des Unterversicherungsverzichts kommen, weil den Wert, den wir mit der Rheinland Versicherung AG vereinbaren konnten, ein Mittelwert ist, so dass dies nicht zwangsläufig zu einer Verteuerung der Prämie führt, sondern nur bei den Gemeinschaften zu einer Verteuerung geführt hat, die definitiv unterversichert waren.

Diese gefährliche Deckungslücke, die in den Versicherungsverträgen auftritt, ist verursacht durch den Wegfall der staatlichen Monopolversicherung. Wir sind eigentlich überrascht, dass weder die Assekuranz, noch nach unserer Kenntnis die Wohnungswirtschaft, auf diese gefährliche Deckungslücke bislang aufmerksam geworden ist. Sie, als unsere Kunden, sind durch unsere Umsicht hier geschützt.

6. Technische Gebäudeunterhaltung

Auch wenn Sie beim Lesen jetzt sagen „alle Jahre wieder“ wollen wir erneut auf dieses wichtige Thema hinweisen. Ohne sorgfältige und im Detail liebevolle, technische Gebäudeunterhaltung, wird der Wert Ihrer Immobilie nicht gehalten. Wir legen deshalb – wie Sie wissen und wie wir bei jeder Hausmitteilung ausführen – größten Wert auf die technische Gebäudeunterhaltung, d.h. laufende Instandhaltung, als auch auf die Festlegung zumindest einer mittelfristigen Konzeption für die große Instandhaltung.

Auch im vergangenen Jahr haben wir wieder bei mehreren Wohnanlagen Fassadenrenovierungen durchgeführt, nämlich bei zwei größeren Wohnanlagen (68 WE und 34 WE). Sodann wurde eine mittelgroße Wohnanlage (24 WE) hinsichtlich der Fassade renoviert, sowie 3 kleinere Wohnanlagen (12 WE, 10 WE und 6 WE).

Auch bei Heizungserneuerungen waren wir aufgrund der Energieeinsparverordnung und der Veralterung tätig. Hier haben wir bei drei

Wohnanlagen die Heizungsanlage erneuert (78 WE, 51 WE und 28 WE).

Sodann haben wir im Bereich der Mietwohnungsverwaltung zwei Mietwohnhäuser mit 12 Wohneinheiten und 6 Wohneinheiten neu mit Zentralheizung und zentraler Wasserversorgung ausgestattet.

Daneben wurde natürlich noch eine Fülle von kleinen Maßnahmen, insbesondere Treppenhausrenovierungen u.ä. durchgeführt.

Als Ausblick wollen wir in diesem Bereich noch ganz kurz auf den Energiepass eingehen.

Für Wohnanlagen, die beim Energiepass besonders schlecht abschneiden und wo dann zu befürchten ist, dass zukünftig Nachteile bei Vermietung und Verkauf auftreten könnten, muss natürlich in der Zukunft diskutiert werden, ob Energiesparmaßnahmen eingeleitet werden. Hier dürfen wir aber erfreulicherweise berichten, dass zumindest die Energiepässe, die bei Drucklegung dieser Hausmitteilungen vorgelegen haben, noch kein Handlungsbedarf für die Eigentümergemeinschaft absehbar ist. Jedoch muss bei den zukünftigen Eigentümerversammlungen logischerweise – sobald der Energiepass vorliegt – hierüber einmal gesprochen werden.

7. Marktentwicklung – Rahmenbedingungen

Wie immer in den letzten Jahren wollen wir kurz im Rahmen unserer Hausmitteilung etwas zur Marktentwicklung in Würzburg und Umgebung aussagen.

Im Bereich der Wohnungsvermietung ist in Würzburg unseres Erachtens die Situation eher günstiger geworden. Dies liegt erfreulicherweise daran, dass die Universität Würzburg mehr Studenten im Erstsemester aufnimmt, was sogar überregional Beachtung gefunden hat, weil die wirtschaftswissenschaftliche Fakultät das Cinemax für Erstsemestervorlesungen anmieten musste, weil das „Audimax“ zu klein geworden ist.

Dies hat sich natürlich logischerweise auch auf dem Wohnungsmarkt konkret positiv ausgewirkt, so dass hier von einer steigenden Preisentwicklung auszugehen ist. Allerdings - und dies ist wesentlich - ist es trotz der steigenden Nachfrage so, dass der Wohnungszustand entsprechend modernisiert sein muss. Wenn der Wohnungszustand schlecht ist, d.h. die Wohnung aus den 50er oder 60er Jahren nicht



modernisiert ist, findet diese keinen Absatz mehr.

Im Bereich des Verkaufes von Eigentumswohnungen ist die Nachfrage nach wie vor verhalten.

Im Bereich der Marktentwicklung ist noch bemerkenswert, auf den Abzug der amerikanischen Streitkräfte in Würzburg einzugehen, der ja im Jahre 2008 wohl seinen Abschluss findet. Hier ist erfreulich, dass wohl das größte Areal, nämlich die „Leighton-Barracks“ mit 134 Hektar Fläche wahrscheinlich für eine Vergrößerung der Universität auch genutzt wird.

Sodann ist positiv zu beobachten, dass sich auch die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt in Würzburg vergrößert, so dass also mit steigenden Studentenzahlen auch für die nächsten Jahre und gerade auch durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte zu rechnen ist. Dieser Ausblick stimmt also recht hoffnungsvoll und insoweit muss der Abzug der amerikanischen Streitkräfte nicht unbedingt negativ für die allgemeine Wohnungswirtschaft in Würzburg sein, wie von vielen Wohnungseigentümern in den letzten Jahren befürchtet wurde.

Dies wollen wir als ganz positiven Ausblick an dieser Stelle geben.

8. Ausblick

Als Ausblick für das nächste Jahr steht zuerst an, für alle Wohnanlagen, die wir verwalten, den Energiepass erstellen zu lassen und diesen im Internet zur Verfügung zu stellen. Weiterhin steht für uns an, die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes umzusetzen, insbesondere bei den Wohnanlagen, bei denen objektspezifisch Handlungsbedarf besteht.

Weiterhin werden wir unsere Informationstechnologie erweitern. Hier ist erfreulich zu berichten, dass Ende 2007 unser Softwarehaus schon wieder erhebliche Erweiterungen im Rahmen der Softwareentwicklung zur Verfügung gestellt hat. Diese Weiterungen werden von uns umgesetzt und eingesetzt.

Wir werden also auch im Jahr 2008 – wie in all den Vorjahren auch – daran arbeiten, Ihnen eine erstklassige wohnungswirtschaftliche Dienstleistung zu bieten.

Wir hoffen, mit den Ausführungen wieder einen Überblick über unsere grundsätzlichen Tätigkeiten gegeben zu haben, sowie aber auch

über allgemeine Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft, auch unter regionalem und lokalem Bezug.

Wir hoffen, dass wir Sie auch in diesem Jahr davon überzeugen konnten, wie wichtig es ist, dass eine Hausverwaltung dynamisch in dem heutigen Umfeld agiert und reagiert.

Dies nehmen wir uns natürlich auch wieder für das Jahr 2008 vor, so dass unser Grundsatz auch im Jahr 2008 – wie in den Vorjahren – sein soll:

„Wir wollen nicht nur verwalten, sondern wir wollen auch gestalten.“

Ihre

Firma

Hemrich Hausverwaltungs-KG




Hemrich

ppa.

Hemrich