



Dezember 2019

Sehr geehrte Frau Nathalie Noé,

zum Abschluss des Jahres senden wir Ihnen die neueste Ausgabe unseres Newsletters, mit dem wir Sie über wichtige Entwicklungen in der Immobilienbewirtschaftung und um das Wohnungseigentum informieren.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien schöne Feiertage, eine erholsame Zeit zum Jahresende 2019 und einen guten Start ins neue Jahr. Wie auch bisher stehen wir Ihnen dann mit unserem Knowhow wieder zur Seite.



Für die Treubau Verwaltung GmbH

Ihr Marco Schöner

Unsere Themen:

[Entwurf für Gebäudeenergiegesetz bringt Sicherheit](#)

[Manuelle Ablesung endet 2027](#)

[Verkaufszustimmung nicht widerrufbar](#)

[Im Gespräch - Immobilitage Mannheim](#)

[Neue Aufträge](#)

[Fit für den Brandschutz](#)

[Danke an unsere Beiräte](#)

[Neue Wege zu Kundenzufriedenheit](#)

[Azubis auf Eis](#)

[Personalien](#)

[Immobilienangebote](#)



Immobilienwissen für Wohnungseigentümer



Sicherheit durch neues Gebäudeenergiegesetz

Inzwischen hat das Bundeskabinett einen Entwurf für das "Gebäudeenergiegesetz (GEG)" beschlossen, um die Regeln des bisherigen Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zusammen zu führen. Das neue GEG setzt dabei die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden um.

Wichtiger Punkt: Die energetischen Anforderungen für Neubauten und Sanierungen der bestehenden EnEV werden nicht verschärft. Der Entwurf sieht außerdem Flexibilisierungsoptionen bei Neubaustandards vor.

Als eine Neuerung zum vorausgegangenen Referentenentwurf vom Mai 2019 wurde das im Klimapaket beschlossene Einbauverbot von Ölheizungen ab 2026 aufgenommen. Hierzu werden jedoch Ausnahmen formuliert. So ist für Bestandsgebäude der Einbau einer Ölheizung weiterhin möglich, wenn Erdgas oder Fernwärme nicht zur Verfügung stehen und die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt. Die bereits in der EnEV enthaltene Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, wurde in das GEG integriert.



Das Aus für die manuelle Ablesung

Mit der Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie in nationales Recht dürfen ab dem 25. Oktober 2020 nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler installiert werden. Bereits installierte Mess- und Erfassungstechnik, die eine Fernauslesung nicht unterstützt, muss dann bis zum 1. Januar 2027 nachgerüstet oder ausgetauscht werden. Die manuelle Ablesung endet damit Anfang 2027. Dies ist daher bei neuen Verträgen in diesem Bereich, die meist langfristig abgeschlossen werden, jetzt schon zu beachten.

Die Funkauslesung sorgt schon jetzt für einen Komfortzuwachs bei Wohnungsnutzern: Diese müssen nicht länger vor Ort sein, damit eine Verbrauchsablesung erfolgen kann. Auch für Gemeinschaften und Immobilienverwalter ergeben sich Vorteile: Durch die neue Technik wird eine schnellere Heizkostenabrechnung möglich.

Im Rahmen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar kann die Treubau Verwaltung bei diesen Prozessen auf das Knowhow der Schwesterfirma Qivalo bauen, einer gemeinsamen Tochter der MVV AG und der Familienheim Rhein-Neckar eG.



Verwalterzustimmung zu Verkauf nicht widerrufbar

Teilungserklärungen oder Gemeinschaftsordnungen schrieben oft fest, dass ein Wohnungsverkauf nur mit Zustimmung des Verwalters

erfolgen darf. Gedacht ist das als Schutz für die Gemeinschaft: Es wird geprüft, ob ein Erwerber die Anforderungen der Gemeinschaft erfüllen kann. Doch ist es möglich, eine erteilte Zustimmung zu widerrufen, wenn der Verkauf wirksam abgeschlossen ist? Mit dieser Frage beschäftigte sich der Bundesgerichtshof (BGH).

Der Fall: Mehrere Eigentümer veräußerten ihre Wohnungen und ließen den Verkauf sowie die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang beurkunden. Der Verwalter erteilte die erforderliche Zustimmung. Doch bevor der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen war, widerrief er sie gegenüber Notar und Grundbuchamt. Das Grundbuchamt lehnte daraufhin die Eigentümerumschreibung ab. Der BGH entschied, dass der Widerruf unwirksam sei. Zwar sei die Verwalterzustimmung eine einseitige Willenserklärung und könne widerrufen werden, das sei allerdings nur bis zum Abschluss des zustimmungsbedürftigen Geschäfts möglich. Laut BGH ende dies mit dem Abschluss des Kaufvertrags. Sieht die Teilungserklärung die Verwalterzustimmung vor, muss laut Wohnungseigentumsgesetz sowohl dem schuldrechtlichen Wohnungsverkauf als auch dem dinglichen Übertragungsgeschäft zugestimmt werden. Stimmt der Verwalter also dem Verkauf zu, kann er der anschließenden Übereignung nicht die Zustimmung verweigern.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 6. Dezember 2018, Az. V ZB 134/17



Aus Ihrer Verwaltung



Die Mitarbeiter der Treubau Verwaltung standen im Mannheimer Rosengarten Rede und Antwort rund um Themen der WEG-Verwaltung.

Im Gespräch – Treubau auf Mannheimer Immobilientagen

Was tut sich in der Welt der Immobilien? Im Rhein-Neckar-Raum konnten sich Interessierte auf den Mannheimer Immobilientagen Anfang Oktober mit Mitarbeitern der Treubau Verwaltung zum Thema WEG-Verwaltung und Mitarbeitern der GEWOMAX zu aktuellen Immobilienangeboten in der Region informieren.

Teil des Programms der Immobilientage: Marco Schöner, Geschäftsführer der Treubau Verwaltung informierte mit einem Vortrag über Qualitätskriterien bei der Auswahl eines neuen Verwalters.



Neue Vertrauensbeweise

Die Übergabe eines komplexen Dienstleistungsauftrages ist auch immer ein Vertrauensbeweis - und eine positive Rückmeldung zu bisher Geleistetem. Daher freuten sich die Mitarbeiter der Treubau Verwaltung in Mannheim im November u.a. über einen neuen Mietverwaltungsauftrag über 80 Wohneinheiten sowie über eine neue

Eigentümergeinschaft aus Schwetzingen, für die 118 Wohneinheiten betreut werden.

Wenn jeder Handgriff sitzen muss

Brennt es, muss jeder Handgriff bei der Bekämpfung sitzen. Doch dazu gehören Übung und Erfahrung. Daher wurde im Oktober bei der Treubau Verwaltung eine Brandschutzübung durchgeführt, bei der Mitarbeiter eingewiesen wurden: Wie verhalte ich mich im Brandfall und wie benutze ich einen Feuerlöscher richtig.

Ein Danke an die WEG-Beiräte

Die Arbeit als Verwaltungsbeirat fällt leichter mit Informationen zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Daher versendet die Treubau Verwaltung zum Ende des Jahres ein vom vdiv, dem bundesdeutschen Verwalterverband, erstelltes Informationsheft für Beiräte. Damit verbinden die WEG-Verwalter der Treubau ein Danke an die Beiräte und deren Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Neue Wege - Kundenzufriedenheit

Längst haben wir uns an die schnelle Kommunikation per Mail gewöhnt. Daher ist es heute auch einfacher, von Ihnen Rückmeldungen zu unseren Dienstleistungen zu erhalten. Im Rahmen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar wurde daher eine neue Stelle eingerichtet, die sich um Kundenzufriedenheit und Beschwerdemanagement kümmert. Haben Sie also etwas auf dem Herzen, was uns helfen kann, besser zu werden? Dann schreiben Sie uns Ihre Hinweise auf: kundenzufriedenheit@igrn.de

Azubis auf glattem Terrain



Kooperation auch auf glattem Terrain - daran arbeiteten die Auszubildenden der Treubau Verwaltung während eines gemeinsamen Besuches von Heidelberg. Ein Besuch der Eisbahn bot hierzu beste Voraussetzungen.

Personalien



Carolyn Benesch, seit 1995 bei der Treubau Verwaltung mit den Schwerpunkten WEG- und Mietenbuchhaltung, wurde Prokura erteilt.



Vielen Eigentümer-Gemeinschaften ist **Kurt Rückert** bekannt - und das seit langen Jahren, denn inzwischen blickt er auf mehr als 30 Jahre bei der Treubau Verwaltung zurück. Ein "WEG-Verwaltungs-Urgestein" befanden die Kolleginnen und Kollegen am Exerzierplatz in Mannheim und gratulierten ihm entsprechend zum 60. Geburtstag.

In den zurückliegenden Monaten feierten einige Kolleginnen ihre Betriebsjubiläen:

Marion Wiederhold betreut nun seit 40 Jahren Aufgaben in der WEG-Buchhaltung. **Nuray Sahin** schaut auf 25 Jahre Mitarbeit in der WEG- und Mietenbuchhaltung zurück. **Jennifer Kaiser** und **Sarah Rückert**, die beide als WEG-Verwalter Gemeinschaften betreuen, schauten auf 10 Jahre Zugehörigkeit zur Treubau zurück.

Aus der WEG-Buchhaltung wurde **Eva Hirsch** in den Ruhestand verabschiedet.

Allen gratulierten Geschäftsleitung und Kolleginnen und Kollegen.



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.

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: nathalie.noe@igrn.de) 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
www.treibbau.de