

Liebe Leserin, lieber Leser,

manches dauert länger und wird komplizierter als zuerst gedacht, aber wir haben es geschafft: Wir freuen uns sehr, dass Sie hier die erste Ausgabe unseres WEGweisers in den Händen halten. Seit geraumer Zeit haben wir schon geplant, unseren Kunden, Lieferanten und Geschäftsfreunden einen Newsletter zu überreichen, um Ihnen einen Einblick in unser Geschäft zu geben.

Mit dem zukünftig halbjährlich erscheinenden WEGweiser wollen wir Sie über aktuelle Entwicklungen rund um die Immobilie informieren und Ihnen unsere Tätigkeiten näherbringen. Wir beleuchten dabei Themen aus Recht, Technik, Wirtschaft und unserem Unternehmen. Der Vandalismus – durch Graffiti an Hauswänden und durch Miteigentümer, die ihre Zahlungen an die Gemeinschaften nicht leisten – sowie Lösungen für solche Probleme sind u. a. Themen dieser Ausgabe.

Lob, Kritik und Anregungen für die Zukunft nehmen wir gerne entgegen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.



Wolfgang Koezle



Thomas Brosi



Technik & Umwelt

Graffiti – was tun?

Ausgrabungen von Pompeji beweisen: Die unerlaubte Bemalung von Hausfassaden machte schon den alten Römern Sorgen.

Dass es sich bei Graffiti nicht um harmlose Delikte handelt, zeigt ein Urteil des Landgerichts Hamburg von 1999: Ein 49-jähriger Mann wurde wegen 120.000 Lackschmierereien zu einem Jahr und neun Monaten verurteilt. Verunstaltete Gebäude wirken vernachlässigt und die erste Schmiererei zieht meist weitere Verunstaltungen nach sich. Deshalb gilt: Graffiti schnell beseitigen! Die rasche Entfernung bringt den selbsternannten Künstler um seinen ideellen Lohn, die Anerkennung. Wie wichtig die Urheberschaft ist, zeigen die angebrachten Monogramme.

Keine Wundermittel

Die Beseitigung der Schmierereien ist schwierig und setzt Fachkenntnisse voraus, denn erfolgreiche Maßnahmen müssen auf den Fassadenuntergrund abgestimmt sein. Je stärker ein Wandbaustoff saugt, desto tiefer dringt die Farbe ein. Die zum Sprühen verwendeten Lacke oder Malstifte müssen auch berücksichtigt werden. Keinesfalls sollte man selbst tätig werden und schon gar nicht nach Wundermitteln greifen.

Die Inhaltsstoffe der Malmaterialien werden von den Sprayern mitunter noch verändert, deshalb müssen vor der endgültigen Entfernung Analysen, Tests und Probenentfernungen durchgeführt werden. Verlässlich sind solche Analysen von den Herstellern der

Anti-Graffiti-Mittel, sie machen den ausführenden Firmen dann präzise



Urheberschaft ist wichtig: Die meisten Graffiti sind per Monogramm unterschrieben (Alex Kogan/Fotolia)

Arbeitsvorschläge. Je nach Saugfähigkeit wird das Graffiti bei der Analyse gestrichen oder beschichtet. Die entsprechende Reaktion ermöglicht dann eine Entscheidung über die Maßnahmen.

Farbpartikel in den Poren

Am leichtesten sind Graffiti von glatten Oberflächen zu entfernen. Wenig saugfähige, feste mineralische Oberflächen sind ebenfalls meist unproblematisch. Die Schwierigkeit steigt mit der Saugfähigkeit des Untergrunds. Ziel ist es, das Graffiti schattenfrei zu entfernen, ohne den Untergrund zu beschädigen. Manchmal reichen chemischer oder technischer Aufwand aber nicht aus, um die Schmierereien vollständig zu entfernen, weil die Farbpartikel sich nur oberflächlich ablösen, in der Porentiefe aber verbleiben und lästige Schatten bilden. Gegen solche Substanzen gibt es Mittel, die ebenso tief eindringen, die Graffiti-

Fortsetzung auf Seite 2



Ein Graffiti schattenfrei zu entfernen, ist meist nicht einfach
(Blade Kostas/Istockphoto)

Materialien lösen und sich absaugen lassen.

Bei der Entfernung durch Sand- oder Feuchtestrahlen ist Vorsicht angebracht, denn diese mechanischen Arbeiten schädigen oft die Bausubstanz. Wenn nichts anderes hilft, ist eine Renovierung durch Putzausbessern und Überstreichen der letzte Ausweg, die Graffiti los zu werden.

Schutzsysteme zur Vorbeugung

Werden an einem Gebäude Schmierereien oder Graffiti festgestellt, sollte

die Hausverwaltung umgehend informiert werden, damit die richtigen Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Nach erfolgreicher Entfernung oder als Vorbeugung haben sich für unterschiedliche Fassaden verschiedene Schutzsysteme bewährt: permanente, semipermanente oder temporäre Systeme. Das sind Sperrschichten, die den Untergrund vor dem Eindringen und Anhaften der Graffiti bewahren. Sollte es wieder nötig werden, ist die Entfernung dann wesentlich einfacher.

Das Zwangsversteigerungsverfahren

Ziel einer Zwangsversteigerung ist es, den Gläubiger aus dem Erlös der zwangsweisen Veräußerung eines Grundstücks oder Wohneigentums zu befriedigen. Angenehmer Nebeneffekt: Nach einer erfolgreich durchgeführten Versteigerung scheidet der klamme Eigentümer aus der Gemeinschaft aus und macht Platz für einen neuen – hoffentlich zahlungskräftigen – Eigentümer.

Zuständig für die Zwangsversteigerung ist das Amtsgericht, das auf Antrag des Gläubigers durch Beschluss die Zwangsversteigerung anordnet und damit das Wohneigentum beschlagnahmt. Das Gericht beauftragt dann einen Sachverständigen, den Verkehrswert des Objekts zu ermitteln, um anschließend den Versteigerungstermin anzuberaumen. Was sich einfach anhört, kann sich weit über ein Jahr hinziehen, je nach Belastung des Gerichts sowie der Zeit, bis das Wertgutachten vorliegt.

Festgelegte Reihenfolge

Der Versteigerungserlös wird in einer gesetzlich geregelten Reihenfolge verteilt. Bleibt für eine sogenannte Rangklasse nichts mehr übrig, gehen diese und alle folgenden Klassen leer aus. Die Nachforderungen der WEG fallen in Rangklasse 2: Jahresabrechnung, Hausgeldvorschüsse gemäß Wirtschaftsplan und Beiträge

zu Sonderumlagen. Dass die Forderungen der WEG in Klasse 2, also weit vorne berücksichtigt werden, ist eine der wichtigsten Neuerungen der WEG-Rechtsreform von 2007. Zuvor fielen diese Ansprüche in Rangklasse 5, für die meist nichts mehr übrig war. Die Zwangsversteigerung war für Eigentümergemeinschaften daher zumeist uninteressant. Der Vorrang von WEG-Forderungen ist allerdings zeitlich und betragsmäßig begrenzt: Vorrang haben nur laufende und rückständige Beiträge aus dem Jahr des Verfahrens und den zwei vorangehenden Kalenderjahren. Der Vorrang ist außerdem auf fünf Prozent des Verkehrswerts des Objekts, den das Versteigerungsgericht festsetzt, beschränkt. Alles, was diesen Betrag überschreitet, fällt wie bislang in Klasse 5.

Wichtig: beschlossene Sache

Damit Ansprüche der WEG Vorrang gegenüber den Ansprüchen anderer Gläubiger genießen, müssen diese fällig sein. Für Nachforderungen aus der Jahresabrechnung gilt das nur, wenn schon darüber beschlossen ist. Die Zwangsversteigerung kann von einem Gläubiger eines Wohnungseigentümers beantragt werden. Auch die WEG selbst oder einzelne Woh-

nungseigentümer können die Versteigerung betreiben.

Je nachdem, von wem die Vollstreckung ausgeht, sind unterschiedliche Voraussetzungen zu beachten. Will die WEG das Verfahren selbst einleiten, kann sie das in Rangklasse 2 nur tun, wenn der säumige Eigentümer länger als drei Monate und mehr als drei Prozent des Einheitswerts seines Wohneigentums in Verzug ist (den Einheitswert setzt das Finanzamt fest). Außerdem müssen die Ansprüche dann titulierte sein, es muss ein rechtskräftiges Urteil oder ein Vollstreckungsbescheid vorliegen.

Beitritt zu laufendem Verfahren

Betreibt die Gemeinschaft die Versteigerung nicht selbst, sondern tritt sie einem laufenden Verfahren bei, muss die WEG ihre Ansprüche gegen den Miteigentümer beim Vollstreckungsgericht anmelden, damit sie aus dem Erlös befriedigt werden und vor allem ihren Vorrang in Anspruch nehmen kann. Dies wird von der Hausverwaltung veranlasst. Im letzten Jahr haben wir diese Neuerungen der WEG-Rechtsreform in der Praxis erlebt und für mehrere Gemeinschaften aktiv umgesetzt. Offene und bisher nicht mehr realisierbare Hausgeldforderungen konnten nun geltend gemacht und eingelöst werden.



Energieausweise

Mit der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV) wurde die Pflicht zur Erstellung und Vorlage von Energieausweisen für Bestandsimmobilien eingeführt. Unterschieden wird dabei zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Mittlerweile wurde in den von uns verwalteten Liegenschaften über deren Erstellung beschlossen und die Ausweise wurden angefertigt. Bedarfsausweise



werden von zugelassenen Energieberatern erstellt.

Nachdem die Konditionen mit ihnen verhandelt waren, haben wir für alle betreffenden Gemeinschaften die notwendigen Unterlagen bei den unterschiedlichen Baurechtsbehörden angefordert. Zusätzlich mussten Verbesserungen an Gebäudeteilen, wie der Austausch von Fenstern oder die Dämmung von Außenwänden, detailliert vor Ort abgeglichen werden. Weitere Daten über die Heizungsanlage haben wir für die Energieberater einzeln anhand von Rechnungen und Prüfprotokollen der Wartungsdienste und Kaminkehrer zusammengestellt.

Für die verbrauchs-basierten Energieausweise, die von den Energieabrechnungsdiensten erstellt werden, mussten wir teils sechseitige Fragebögen zu Gebäude und technischer Ausstattung ausfüllen. Bei manchen Liegenschaften war detektivischer Spürsinn gefragt, um die Infos über Brennertypen und beheizte Flächen zusammenzutragen.

Nach Eingang der Energieausweise bei uns – bei den bedarfsorientierten Ausweisen sind das meist 60-seitige Berichte – wurden diese gedruckt und an alle Eigentümer versendet.

Die Energieausweise sind ab Ausstellungsdatum zehn Jahre gültig und einem Käufer oder Mieter auf Verlangen vorzulegen.

Aufwärtstrend

In den letzten Monaten wurden wir bei neun Liegenschaften neu zum Verwalter bestellt, damit konnten wir die positive Entwicklung bei der Neubeauftragung von Verwaltungen auch in diesem Jahr fortsetzen. Bei den Mietverwaltungen zeigt der Trend ebenfalls nach oben: Wir haben mehrere einzelne Mietverwaltungen in den Bestand übernommen und diese Dienstleistung weiter ausgebaut. Trotz des allgemein schwierigen wirtschaftlichen Umfelds konnten wir als Makler mehrere Verkäufe realisieren und unsere Kunden beim

Kauf und Verkauf von Wohneigentum begleiten.

Um unsere Aufgaben auf hohem Qualitätsniveau zu erledigen, investieren wir in die Schulung und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und verbessern kontinuierlich die Qualität der Abläufe. So werden Schulungen für EDV-Anwendungen bei uns im Haus abgehalten und auch regelmäßig Seminare und Kongresse besucht. Damit stellen wir hohe Standards in der Betreuung unserer bisherigen und neuen Liegenschaften sicher.

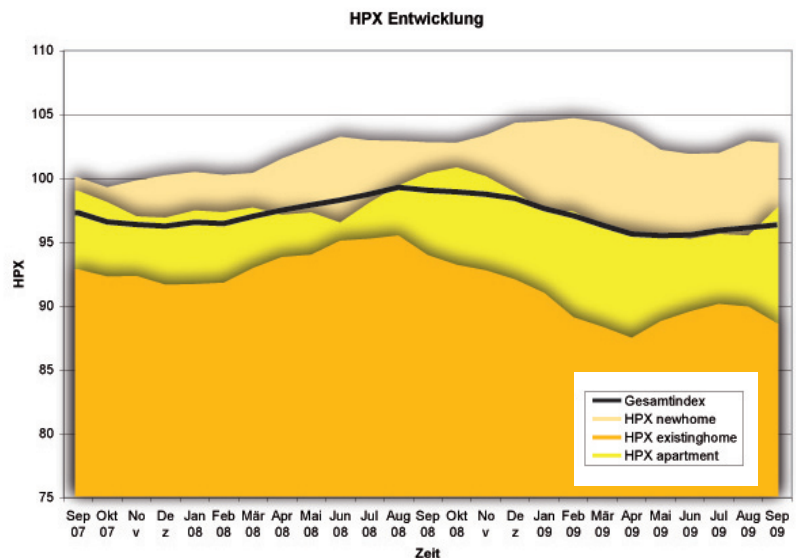
Zahlen, Daten, Fakten

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt: der HPX

Der deutsche Hauspreisindex (HPX) wird monatlich veröffentlicht und zeigt Kaufpreisänderungen für Wohneigentum an. Die Daten werden aus den anonymisierten Transaktionen des Finanzdienstleisters Hypoport AG gewonnen, womit knapp zehn Prozent der privaten Immobilienfinanzierungen in Deutschland abgebildet sind. Der HPX berücksichtigt Eigentumswohnungen (Baujahr: ab 1950, 70 bis 100 m² Wohnfläche) sowie neue und bestehende frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr: ab 1950, 100 bis 150 m² Wohnfläche).

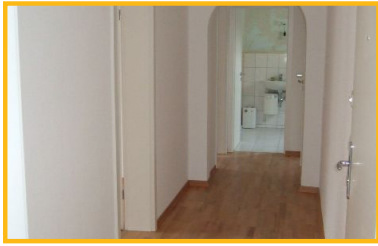
September 2009	96,36	+ 0,26 %
August 2009	96,11	+ 0,21 %
Juli 2009	95,91	+ 0,36 %
Juni 2009	95,56	

Der Gesamtindex ist von Juni bis September 2009 kontinuierlich gestiegen. Während in diesem Zeitraum insbesondere Bestandshäuser an Wert einbüßten, legte der Preis für Apartments deutlich zu. Dennoch liegt der Index damit rund 2,72 Prozent tiefer als im September vergangenen Jahres. Weitere Informationen unter www.hypoport.de



3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Leonberg-Eltingen

Flur



Bad



Wohnzimmer



Separates WC



Die Wohnung liegt verkehrsgünstig in einer ruhigen Anliegerstraße, zum Leo-Center, Kindergarten oder zu den umliegenden Schulen sind es ein bis drei Minuten Fußweg. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und ruhigen 6-Familien-Haus mit Hausmeisterservice. Das Gebäude mit Baujahr 1958 wurde vor mehreren Jahren komplett saniert (Fassade, Fenster, Dach, ...).

Die helle Wohnung befindet sich im 1. OG und wurde aktuell vollständig sowie hochwertig saniert. Ein neues Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC wurden eingebaut; die komplette Elektrik wurde erneuert und die Zimmer mit Echtholzparkett sowie neuen Türen ausgestattet. Wände und Decken sind komplett überarbeitet und neu tapeziert, die Küche ist mit wertvollen Granitböden ausgestattet und für den Einbau einer Einbauküche vorbereitet. Die Beheizung erfolgt dezentral und von den anderen Wohnungen unabhängig über Nachtspeicheröfen. Der Anschluss an eine Zentralheizung ist möglich.

Die Wohnfläche beträgt ca. 71 m².

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei über uns. Der Kaufpreis beträgt 125.000 Euro.

Sie können selbst kurzfristig einziehen oder die Wohnung vermieten. Die erzielbare Kaltmiete für diese Wohnung beträgt ca. 550 Euro pro Monat (das entspricht einer Bruttorendite von über 5,2 %).

Grundriss



Objekt: 3-Zimmer-Wohnung, 71 m²
Ort: Leonberg-Eltingen
Lage: zentral und ruhig

Zustand: Komplettrenovierung
Preis: 125.000 Euro
Provision: keine

Kontakt:
Frau O. Sterkler
07152 - 999 888
oder 07152 - 999 555
info@bv-hausverwaltung.de
info@kuprian-hausverwaltung.de

Impressum

Herausgeber:
Kuprian Hausverwaltungen GmbH
Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 555 · Fax 07152 - 999 88 77
B&V Haus- und Grundstücksverwaltungen GmbH
Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 888 · Fax 07152 - 999 88 77
Auflage: 3200 Exemplare, Ausgabe 01/2009
Redaktion: PR hoch drei GmbH
Gestaltung/Druck: Wiener & Friends GmbH
Bildnachweise:
Seite 2, „Recht“: alexsl/istock // Seite 3, „Aus der Praxis“: Birgit Reitz-Hofmann/fotolia