

»Auch wenn das Leben im Lockdown wie eingefroren wirkt, dreht sich die Welt doch immer schneller.«

Ständig neue Gesetze, Verordnungen und Gerichtsentscheidungen verkomplizieren den Alltag und führen vielfach zu Unsicherheiten. Das gilt für alle Lebensbereiche, aber vor allen Dingen auch für den Bereich der Immobilienwirtschaft. Wir, die Immo, möchten etwas hiergegen tun und haben uns daher entschlossen, Sie, als unsere Kunden, regelmäßig kurz und prägnant über die wichtigsten Neuerungen zu informieren und diese auch zu erklären. Hierneben möchten wir Sie mit wichtigen Informationen rund um das Immo-Team „versorgen“. Wir freuen uns!

Herzlichst Ihre

*Gerhard Voth und Ulrich Meier-Trieps*



IMMObilien & Verwaltungs GmbH

## IMMO-POST

Ausgabe 01

März, 2021

### DIE THEMEN

- **WEG Novelle 2020**
- **Zuwachs im Immo –Team**
- **Neues aus der Maklerabteilung**
- **Kabelgebühren nicht mehr umlagefähig**
- **Und wer kümmert sich jetzt um die Schönheitsreparaturen?**
- **Zukunftsperspektiven**

### WEG NOVELLE 2020

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes stellt sich als nahezu komplette Erneuerung des Gesetzes dar. Ziel der Reform ist es, aus der Vergangenheit bekannte und immer wiederkehrende Streitigkeiten zu verhindern und das gesamte System WEG zu vereinfachen. In den kommenden Monaten möchten wir Schritt für Schritt einen Überblick über die wichtigsten Regelungen geben.

#### Der Anspruch eines Eigentümers auf Genehmigung einer baulichen Veränderung

Bauliche Veränderungen bedurften bislang grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer. Hierdurch wurden vielfach sinnvolle Projekte verhindert. Im neuen Gesetz sind vier privilegierte Maßnahmen/Lebensbereiche aufgenommen worden, auf die Eigentümer zukünftig einen gesetzlichen Anspruch haben: Verbesserung des Gemeinschaftseigentums für Menschen mit Behinderung, Installation von Elektro-Ladeeinrichtungen, Etablierung eines verbesserten Einbruchschutzes der Wohnung und Anschluss der Wohnung an schnelles Internet. Anliegen von Eigentümern in diesen Bereichen können durch die WEG nicht verboten werden. Doch Vorsicht! Bitte nicht einfach loslegen! Es gibt strenge Regeln. Zunächst ist ein Gestattungsantrag zur Eigentümerversammlung zu stellen. Die Versammlung kann den Antrag dann zwar nicht ablehnen, aber sehr wohl über die Art der Ausführung beschließen. Dieses Ermessen reicht von einer Genehmigung für den Eigentümer, die Maßnahme selbst durchzuführen, bis zur Beauftragung der Verwaltung, die Maßnahme für die beantragenden Eigentümer zu organisieren. Der beantragende Eigentümer hat damit einen Anspruch auf die Durchführung der Maßnahme, aber keinen Einfluss auf die entstehenden Kosten. Dennoch ist er zur uneingeschränkten Tragung aller Kosten der Maßnahme verpflichtet. Dies gilt auch für alle Folgekosten. Allerdings darf er dann auch exklusiv nutzen. Möchten sich später Eigentümer anschließen, können Sie dies durch Zahlung eines „Eintrittsgeldes“ tun. Verhindern kann dies der erstbeantragende Eigentümer nicht. Es steht zu befürchten, dass im Ergebnis die Kostenkontrolle verloren geht und sich unter diesem Aspekt die Anzahl der beantragenden Eigentümer gering halten wird.

## ZUWACHS IM IMMO-TEAM

Ab dem 01. Februar verstärkt Frau Sophie Gelhard unsere Verwaltung. Frau Gelhard ist Immobilienkauffrau und wird im Bereich der WEG-Verwaltung Herrn Spoerel als Teampartnerin unterstützen.



## KABELGEBÜHREN NICHT MEHR UMLAGEFÄHIG

Die Politik plant mit einer Übergangsfrist von 5 Jahren, den TV- Kabelgebühren das Privileg der Umlagefähigkeit zu entziehen. Die Kabelgebühren können dann nicht mehr als umlagefähige Kosten im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit einem Mieter abgerechnet werden. Aktuell betragen die monatlichen Gebühren im Immo-Bestand rd. 7 €/ Whg. Und sind damit als günstig zu bezeichnen. Wir empfehlen, die bestehenden Verträge nicht zu kündigen, zumal mit der Kabelversorgung im Haus wirksam gegen einen Wildwuchs von SAT-Anlagen an der Fassade vorgegangen werden kann.

## UND WER KÜMMERT SICH JETZT UM DIE SCHÖNHETSREPARATUREN?

Schönheitsreparaturen sind vom Mieter nur dann vorzunehmen, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn insgesamt renoviert übergeben wurde. Eine teilweise Renovierung reicht nicht aus. Bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung reicht es danach aus, die Wohnung besenrein zurückzugeben.

## NEUES AUS DER MAKLERABTEILUNG

Wir haben unsere Maklerabteilung in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und verstärkt. Heute wird die Abteilung angeführt durch Markus Voth. Neben dem eigentlichen Verkauf bieten wir Ihnen gerne eine umfangreiche Beratung rund um den Verkauf Ihrer Immobilie an. Hierzu gehört natürlich auch eine Taxierung des Wertes auf der Grundlage des aktuellen Marktgeschehens. Selbstverständlich entstehen Ihnen als Immo-Kunde hierdurch keine Kosten. Probieren Sie es einfach aus!

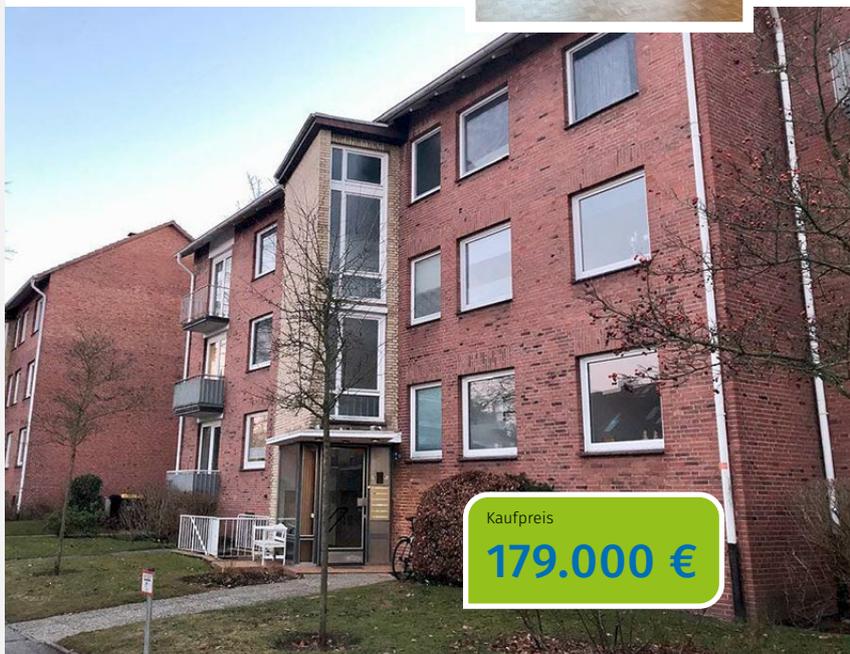
### Zentral in Kronshagen: Großzügige 2-Zimmer-Whg. mit Balkon und Garage

📍 24119 Kronshagen, Bürgermeister-Drews-Str. 10

- ✓ Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>, 2 Balkone, Einzelgarage, Keller und Dachboden, Wasch- u. Trockenraum im Keller, Fahrradkeller, Einbauküche, modernes Wannbad, Hausmeister & Hausreinigung



NEU



Kaufpreis

179.000 €

## ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

Nach erfolgreicher Beendigung der Ausbildung bei der Immo freuen wir uns, unseren Kunden Nina Kruse, Lennart Ross und Kenneth Hoffmann als Immobilienkaufleute vorzustellen. Nina Kruse betreut zukünftig Eigentümer und Mieter im Bereich der Sondereigentumsverwaltung. Lennart Ross wird der Teampartner von Andreas Mohr in der WEG-Verwaltung, während Kenneth Hoffmann die Maklerabteilung unterstützt.



## IMPRESSUM

V.i.S.d.P.: Ulrich Meier-Trieps  
IMMOBILIEN & VERWALTUNGS GMBH  
Ziegelteich 29 | 24103 Kiel  
Telefon: +49 431/ 979 45-0  
Telefax: +49 431/ 979 45-55  
E-Mail: [info@immo-kiel.de](mailto:info@immo-kiel.de)  
[www.immo-kiel.de](http://www.immo-kiel.de)

