



# **Willkommen**

## **zur Informationsveranstaltung für Wohnungseigentümer**

**am 25.07.2006 in Böblingen**



# Agenda

1. Vorstellung der Regionalleitung und der Kundenbetreuung
2. Vorstellung der GAGFAH als Ihr Verwalter nach WEG
3. Erläuterungen zur Wohnungseigentümergeinschaft
4. Kontenführung
5. Buchhaltung
6. Wirtschaftsplan
7. Abrechnung
8. Eigentümerversammlung
9. Verwaltungsbeirat
10. Aussichten
  
11. Fragen und Antworten



# Vorstellung der Regionalleitung und der Kundenbetreuung



- **Regionalleitung Süddeutschland**

Name: Peter W. Schmitz  
Beruf: Immobilienökonom  
Alter 39 Jahre

- **Ihr Kundenbetreuer**

Name: Andre Höhne  
Beruf: Immobilienfachwirt (DIA)  
Alter: 32



# Vorstellung der GAGFAH als Ihr Verwalter nach WEG



- Verwaltung von Eigentumswohnungen seit 1955
- Derzeit ca. 13.000 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet, davon ca. 6.000 Wohnungen in Süddeutschland
- Verwaltungsbüros in Frankfurt, Stuttgart, Freiburg, Nürnberg
- Für den Bereich Süddeutschland arbeiten 13 Mitarbeiter ausschließlich für den Fachbereich Wohnungseigentum
- Sämtliche Kundenbetreuer sind Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit fachlichen Zusatzqualifikationen
- Mitarbeiter werden regelmäßig geschult





- **Tätigkeiten der Wohnungseigentumsverwaltung**
- Aufstellung und Durchsetzung einer Hausordnung
- Ordnungsgemäße Instandhaltung / Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums
- Abschluss angemessener Feuer- und Haftpflichtversicherungen
- Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage
- Aufstellung des Wirtschaftsplans und einer ordentlichen Rechnungslegung
- Erstellung der Jahresabrechnung
- Durchsetzung von Duldungspflichten innerhalb der Eigentümergemeinschaft
- Vorbereitung und Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung und deren Durchführung
- Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder
- Zustimmungserklärung bei Veräußerung des Wohnungseigentums



# Erläuterungen zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)



- Teilungserklärung
- Gemeinschaftsordnung
- Eigentümerversammlung
- Beschlüsse
- Rechtsverordnungen (TrinkVO, HzKVO, Energiepass)



- Zum Gemeinschaftseigentum zählen:
  1. Außenanlage
  2. Fassade, Fenster, Dach
  3. Tragende Wände
  4. Vermögen der Gemeinschaft
  5. Hauptleitungen (Wasser, Abwasser, Strom)
  6. Gemeinschaftsräume, -flächen



- Zum Sondereigentum zählen:
  1. Nichttragende Wände
  2. Zuleitungen (Strom, Wasser, Schieber)
  3. Armaturen
  4. Heizkörper
  5. Lichtschalter in der Wohnung



# Kontenführung



- Die Konten der WEG werden als Treuhandkonten bei der AAREON geführt.
- Es wird ein Girokonto für laufende Zahlungen eingerichtet
- Sowie ein zinsbringendes Rücklagenkosten mit gesetzlicher Kündigungsfrist



# Buchhaltung



Die Buchhaltung muss im gesetzlichen Rahmen als Einnahme-Überschussrechnung geführt werden, d.h. nur Zahlungen innerhalb eines Wirtschaftsjahres werden abgerechnet. Geldflüsse in Vor- oder Folgejahren werden streng nach den Vorgaben gebucht



# Wirtschaftsplan



- Der erste Wirtschaftsplan wurde in Form eine Pauschale von 3,-- Euro pro m<sup>2</sup>/Monat festgelegt.
- Die Angabe in der Teilungserklärung ist bis zu einer ersten Beschlussfassung bindend



Hausgeld            3,-- Euro / m<sup>2</sup> / Monat

*Darin enthalten ist eine  
Rücklagenzuführung von 0,21  
Euro/m<sup>2</sup>/Monat (entspricht 2,50  
Euro/m<sup>2</sup>/Jahr) sowie die  
Verwaltergebühr*



- Die Verwaltung wird im Herbst einen detaillierten Wirtschaftsplan erstellen, der dann ab 2007 gilt.
- Hier werden alle Einzelpositionen –ähnlich der späteren Abrechnung- dargestellt.
- Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan erfolgt dann in der Eigentümerversammlung 2007



- **WICHTIG !**

Der Wirtschaftsplan stellt nur eine Vorausschau über die geplanten Kosten eines Jahres dar.

Über die tatsächlichen Kosten wird dann durch die Abrechnung abgerechnet.

Ziel des Wirtschaftsplanes ist :

Die Liquidität der Eigentümergemeinschaft jederzeit zu sichern und die anfallenden Kosten der WEG zu begleichen



# Abrechnung



- Die jährliche Wohngeldabrechnung wird im ersten Halbjahr des Folgejahres erstellt und an die Eigentümer verschickt.
- Guthaben werden zum Monatsersten ausgezahlt bzw. Nachzahlungen sind zum nächsten Monatsersten fällig
- Die Beschlussfassung über die Abrechnung erfolgt dann in der Eigentümerversammlung



# Eigentümersversammlung



- Die Eigentümerversammlung findet nach dem ersten Abrechnungsjahr jährlich statt
- Die Verwaltung erstellt eine Tagesordnung
- Versammlung wird vom Kundenbetreuer als Vorsitzender geleitet.
- Die Versammlung findet möglichst in der Nähe der Liegenschaft statt
- Die Eigentümerversammlung ist nicht öffentlich
- Die Eigentümerversammlung beginnt in der Regel um 15:00 Uhr.
- Über die Beschlüsse wird ein Protokoll geführt und nach der Versammlung an alle Eigentümer verschickt.



# Verwaltungsbeirat



- Ehrenamtliches Gremium
- Gesetzliche Regelung sieht 3 Mitglieder vor
- Beirat unterstützt die Verwaltung
- Mitwirkung z. B. Baumaßnahmen
- Jährliche Prüfung der Abrechnung



# Aussichten



- Prüfung aller Verträge der WEG auf Wirtschaftlichkeit
- Übernahme nach Abschluss der Baumassnahmen am Gemeinschaftseigentum (gem. der Kaufverträge)
- Erstellung einer mittel- und langfristigen Instandhaltungsplanung für die WEG



Wir danken Ihnen für Ihre  
Aufmerksamkeit und stehen Ihnen  
nun für Ihre Fragen zur  
Verfügung