

inside



Inhalt:

Vorwort 2



Ruhestand
Johannes Fornalczyk..... 3
Internetnutzung..... 4
Dividende 4



Betriebsausflug Aachen..... 5
Modernisierung 6+7



Aufzüge 8
Nebenkosten..... 8
Gebäude-Energieausweis..... 9
50 Jahre Mitgliedschaft 9
WEG: Häufige Fragen 10
Preisrätsel + Sieger 11
Service..... 12



Guten Tag, liebe Leserinnen und Leser,

ein weiteres Jahr nähert sich mit großen Schritten nicht nur den Weihnachtstagen, sondern auch dem Jahresende 2007 – Zeit für die inzwischen 9. Ausgabe unseres Kundenmagazins INSIDE.

Auch dieses Mal hoffen wir, Sie über die Feiertage mit einer Vielzahl von Berichten über Ereignisse und Baumaßnahmen unserer Genossenschaft, mit Wissenswerten für Wohnungseigentümer und Senioren sowie natürlich wieder mit einem Rätsel zu erfreuen, zu unterhalten und zu informieren. Selbstverständlich werden auch in dieser Ausgabe im Preisrätsel wieder mehrere Preise verlost – also: Lesen, mitmachen und hoffentlich auch gewinnen!

Für den Spar- und Bauverein war 2007 ein durchaus bewegendes Jahr mit vielen Neuerungen: Unser langjähriges Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied Johannes Fornalczyk ist aufgrund der entsprechenden Altersregelung der Genossenschaftssatzung nach 36 Jahren Gremiumstätigkeit in den Ruhestand gegangen (s. Artikel auf Seite 3). Gleichzeitig wurde ein Nachfolger in den Vorstand bestellt, der für die Geschäftsleitung unserer Genossenschaft

eine echte Bereicherung darstellt: Rechtsanwalt Jürgen Rimmel ist als Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht der richtige Mann an Bord unseres Unternehmens.

Ein bedeutsames Ereignis war der Abriss der Häuser Lortzingstr. 2+4 im Komponistenviertel in Velbert: Zum allerersten Mal hat die Genossenschaft ein nicht mehr wirtschaftlich sanierbares Objekt abgerissen, um Platz für eine Neubebauung zu machen. Nachdem zwischen Juni und Oktober 2007 die letzten Mieter mit Unterstützung des spar und bau umgezogen sind, konnte eine kurzfristige Abrissgenehmigung erlangt werden, so dass bereits im November nach gut 50 Jahren durchgehender Vermietung innerhalb von ca. zwei Wochen der Abriss erfolgte (s. ausführlichen Bericht mit Bildern hierzu auf Seite 6+7).

Einige Verwaltungsänderungen im Bereich der Nebenkostenabrechnungen (insbesondere Heizung und Warmwasser) werden künftig eine bessere Übersichtlichkeit für die Mitglieder in den Genossenschaftswohnungen zur Folge haben: Die bislang noch unterjährigen Abrechnungen werden zu Ende 2007 bzw. ab einschließlich 2008 auf das Kalenderjahr umgestellt – so wie es bei den normalen Betriebskostenabrechnungen schon seit langen Jahren ganz selbstverständlich der Fall ist.

Sie sehen: In der Genossenschaft herrscht reges Leben. Das ist auch gut so, denn Stillstand würde weder das Unternehmen noch seine Mitglieder und Kunden auf dem Weg Richtung Zukunft durch diese oft schnelllebige Zeit bringen.

Wie heißt es so schön: In jedem Ende steckt ein neuer Anfang. In diesem Sinne wünscht Ihnen das gesamte Team des spar und bau sowohl eine schöne, festliche Weihnachtszeit und einen besinnlichen Jahresausklang als auch ein gesundes und gutes neues Jahr 2008!

Herzlichst, Ihr

Klaus Jaeger
Vorstandsvorsitzender

Abschied nach 36 Jahren:

Johannes Fornalczyk scheidet aus dem Vorstand aus

Am 31.10.2007 schied Johannes Fornalczyk vereinbarungsgemäß aus dem Vorstand unserer Genossenschaft aus – knapp drei Wochen vor seinem 70. Geburtstag, an dem er sein Amtsetzungsgemäß hätte niederlegen müssen. Seine Nachfolge trat am 01.11.2007 Jürgen Rimmel an (s. INSIDE Nr. 8).

Mit Herrn Fornalczyk geht ein langjähriges Mitglied in den Gremien unserer Genossenschaft. Am 20.10.1971 wurde er von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt, dem er bis Ende 1999 angehörte, in den letzten Jahren als Vorsitzender. Ab 02.12.1999 wurde er vom Aufsichtsrat in den Vorstand bestellt.

Herr Fornalczyk war somit über 36 Jahre „an vorderster Front“ für den spar und bau tätig. Seine ruhige, rationale Art, Probleme zu betrachten und Lösungswege zu finden, war ein Garant für die effektive Arbeit in den Gremien. Seine (beruflich bedingten) Kenntnisse im Steuerrecht und insbesondere im EDV-Bereich waren für den spar und bau von größtem Wert. Unsere Genossenschaft ist Johannes Fornalczyk zu großem Dank verpflichtet. Zum Glück geht er nicht ganz: Er steht weiterhin mit Rat und Tat zur Verfügung, wenn er gebraucht



wird – und das wird der Fall sein. Ansonsten wünschen wir ihm viel Glück und Spaß in seinem Garten, beim Kochen und Weingenießen, Reisen und Doppelkopf-Spielen: Johannes Fornalczyk hat nämlich durchaus etwas übrig für die angenehmen Seiten des Lebens ...

Den Abschied von Johannes Fornalczyk und die Begrüßung von Jürgen Rimmel nahmen Vorstand und Aufsichtsrat zum Anlass, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie einige Gäste zu einem Empfang einzuladen.



Vorstandsvorsitzender Klaus Jaeger, der ausscheidende Vorstand Johannes Fornalczyk und der neue Vorstand Jürgen Rimmel (v.l.)



Die gutgelaunten Gäste beim Abschiedsempfang



Internetnutzung beim spar und bau nimmt stetig zu

Die modernen Kommunikationsformen, allen voran Internetnutzung und eMail-Schriftverkehr, nehmen auch beim spar und bau und seinen Kunden immer mehr zu.

Haben wir vor ca. fünf Jahren täglich nur etwa 2-3 eMails erhalten, liegt das Aufkommen heute inzwischen bei bis zu 20 eMails und mehr pro Tag. Auch Anfragen nach Wohnungen vom spar und bau über die Internet-Wohnungsbörse Immobilienscout24, Deutschlands größtem Immobilienanbieter im Internet, haben stark zugenommen.

Dies hat uns ermutigt, immer mehr und immer detailliertere Wohnungsangebote ins Internet einzustellen, um die Aussagekraft zu erhöhen und eine noch stärkere Ansprache zu ermöglichen. Immerhin konnten wir auf diese Art und Weise schon neue Mitglieder gewinnen, die privat oder beruflich aus Österreich und sogar aus Tschechien nach Velbert gezogen sind und unsere Wohnungsangebote dort im Internet gefunden haben - auch so wächst Europa zusammen!



In diesem Zuge wird auch unsere eigene Internetseite weiter ausgebaut und „renoviert“. Aber damit nicht genug: Unsere Mitarbeiter werden ab dem Frühjahr 2008 auch persönlich mit eigenen Mail-Adressen erreichbar sein. Wenn Sie sehen wollen, wie sich Ihre Genossenschaft im Internet präsentiert und entwickelt, schauen Sie doch einfach mal rein:

www.sparundbau-velbert.de

Attraktive und sichere Anlageform: Genossenschaftsanteile mit 4 % Dividende

Sparen bei einer Wohnungsbaugenossenschaft? Das geht? Ja, und zwar ganz einfach und effektiv!

Viele Mitglieder des spar und bau haben es gar nicht auf eine Wohnung vom spar und bau „abgesehen“, sondern die 4 %ige Dividende auf Genossenschaftsanteile als Geldanlage mit sehr guter Rendite entdeckt. Seit Jahrzehnten gewährt der spar und bau auf die Anteile seiner Mitglieder eine Verzinsung in Höhe von 4 % der jeweiligen Genossenschaftsanteile ab dem ersten vollen Jahr der Mitgliedschaft. Dabei gibt es keine langjährig bindenden Festlegungs-

fristen oder ähnliches: Schon innerhalb des ersten Jahres der Mitgliedschaft können die Anteile wieder gekündigt werden; wer längere Zeit sparen möchte, kann dies selbstverständlich auch. Wir haben viele Mitglieder, die höhere Anteile als nur die sog. Pflichtanteile, d.h. vier Anteile zu je 220,- € = 880,- €, erworben haben - bis hin zu fünfstelligen Anlagebeträgen, was jedes Jahr eine stattliche Zins-/ Dividendenausschüttung bedeutet.

Nebenbei ergibt sich ein zeitlich unbegrenzter Wohnungsversorgungsanspruch durch Ihre Mitgliedschaft im spar und bau, falls bei zukünftiger Änderung der Wohn-

Lebensverhältnisse eine größere oder kleinere Wohnung benötigt wird. Aber: Wenn Sie keine Wohnung suchen, können Sie auch nur zum Sparen Mitglied werden.

Interesse oder Fragen?

Wenn Sie eine Beratung wünschen oder falls Sie vorhandene Anteile aufstocken möchten, setzen Sie sich bitte telefonisch oder (am besten nach vorheriger Terminvereinbarung) durch persönlichen Besuch in unserer Geschäftsstelle Grünstr. 3 in Velbert mit uns in Verbindung. Wir beraten Sie gerne! Ansprechpartner: Herr Karth, Tel. 02051/282411, oder Frau Gerhards-Göz, Tel. 02051/282414.



Aachener Dom

Betriebsausflug Aachen

Kaiser Karl der Große, Printen, Kurbad und der Charme der Jahrhunderte

Wie immer beim Betriebsausflug des spar und bau, ging auch in diesem Jahr wieder zu einem interessanten Ziel der Umgebung, das bemerkenswerte Aspekte zu den Themen Bauen und Leben aufweist: Aachen, die Kaiser-, Printen-, Universitäts- und Kurbadstadt nahe der niederländisch-belgischen Grenze. Zweifellos steht Kaiser Karl der Große im Zentrum der vielen Dinge, die Aachen zu einem lohnenden Reiseziel auch für Tagesausflüge machen: Der Aachener Dom mit seinem z.T. byzantinischen Innendekor, aber gleichzeitig auch romanischen und gotischen Stilelementen, ist so ganz anders, als

andere bekannte Dombauwerke, da er neben Reliquien als Besonderheit auch noch den Kaiserthron beherbergt. Das prächtige Rathaus, die verwinkelten Gassen, Häuser aus unterschiedlichsten Jahrhunderten und zwischendrin immer wieder Printen-Bäckereien – das alles vermittelt einen lebhaften historischen Charme. Dazu gehören auch die schwefeligen Quellen am Elisenbrunnen, die Aachen zum Kurbad gemacht haben. Der Elisenbrunnen sprudelt auch heute noch und Namenstafeln beweisen, dass Aachen über die Jahrhunderte schon immer internationales Kur- und Reiseziel berühmter Persönlichkeiten war, nicht zu vergessen

der gute Ruf als Universitäts- und Museumsstadt. Übrigens: Zu Weihnachten gibt es in der Innenstadt einen sehenswerten Weihnachtsmarkt! Na, wäre das nicht auch etwas für Sie? Informationen bekommen Sie im Internet unter www.aachen-tourist.de oder beim Tourist-Service unter Tel. 0241/1802960.

Bei der Stadtführung



Die staunende Belegschaft



Am Elisenbrunnen

In der Aachener Altstadt



Fassadenrenovierungen

Nach der Fassadenrenovierung präsentieren sich die beliebten Wohnhäuser Friedrichstr.13+15

und Hardenberger Str. 87+89 in einem frischen, modernen Erscheinungsbild.



**Friedrichstr.
13 + 15**



In beiden Fällen wurde die Hauseingangssituation überarbeitet. Bei der Hardenberger Straße

wurden außerdem die Balkone saniert und neu gestrichen.



**Hardenberger Str.
87+89**



**Lortzingstraße 2+4 vor, während
und nach dem Abriss**

Sierung

Lortzingstr. 2+4

Der erste Gebäudeabriss in der Geschichte des spar und bau ist vollbracht

Trotz mancher Bedenken, ob man tatsächlich den Abriss von zwei Genossenschaftshäusern wagen sollte oder nicht, und einigen Klippen, die in der Vorbereitung umschiffen werden mussten, blieb für die Gremien des spar und bau grundsätzlich die Feststellung unausweichlich, dass die Häuser Lortzingstr. 2+4 in Velbert eine mit wirtschaftlichem Aufwand nicht mehr sanierbare Bausubstanz aufzuweisen hatten.

Auch das Wissen um eine sehr gute Wohnlage, ca. fünf Jahrzehnte lang durchgängige Vermietung mit sehr guter Nachbarschaft (und dies wirklich bis zu jetzt!) und die Erkenntnis, viele ältere Hausbewohner und treue Genossenschaftsmitglieder mit einem Abriss um ihr angestammtes Zuhause zu bringen, führten trotzdem immer wieder in die gleiche Richtung: Hier wäre, anders als im übrigen Komponistenviertel (Händelstr., Joh.-Seb.-Bach-Str., Brahmsstr. und Grünheide) ein Neubau für das Wohngebiet (und vor allem aufgrund der zunehmend mangelhaften Bausubstanz sowie der aus heutiger Wohnsicht unglücklichen Grundrisse) sinnvoller, als ein umfassender Modernisierungseingriff.

Damit begann eine über 1-jährige Phase intensiver Planung, Kommunikation über das

Bau- /Abrissvorhaben, die Suche nach Ersatzwohnungen für unsere dortigen Genossenschaftsmitglieder, Umzugsvorbereitungen, Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen, usw. – und Anfang Oktober 2007 war es dann soweit: Die letzte Bewohnerin zog in eine Genossenschaftswohnung des spar und bau „Am Berg“ um. Im Sommer konnten bereits drei weitere Umzüge mit unserer Begleitung im Wohnungsbestand des spar und bau zusammen mit den Mitgliedern und der intensiven Unterstützung durch deren Angehörige gemeistert werden.

Im November 2007 wurden die Häuser Lortzingstr. 2+4 dann endgültig abgerissen (s. Fotos), so dass im Jahr 2008 eine Neubauplanung erfolgt (wir werden weiter berichten).

Für die Mitwirkung unserer langjährigen Genossenschaftsmitglieder, die sich zu den Umzügen bereit erklärt haben, und natürlich auch für die aktive Unterstützung dieser Mitglieder durch deren Familienangehörige, möchten wir uns auch hiermit noch einmal ganz herzlich bedanken: Sie alle haben Geduld, Verständnis und genossenschaftlichen Gemeinsinn bewiesen und dafür gebührt Ihnen allen große Anerkennung!

Im Sommer/Herbst 2007 sind in ihrem neuen Zuhause angekommen:



Frau Thibaut



Frau Wefers (mitte), hier mit ihren Töchtern



Frau Witt (rechts), hier mit ihrer Tochter und unserem Techniker Hr. Wachtler



Eheleute Zipper



50 Jahre Mitgliedschaft im spar und bau



Die Jubilare mit ihren Ehefrauen (v.l.): Alfred Tüller, Kurt Rössler, Herbert Wilks (Manfred Wüsthoff fehlt urlaubsbedingt)

Alle Jahre wieder ...

... stellen wir fest, dass sich der spar und bau treuer Mitglieder erfreut, die bereits seit einem halben Jahrhundert ihre Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft pflegen und leben.

In diesem Jahr hatten wir bei den Aufnahmen des Jahres 1957 die Besonderheit, dass alle Mitglieder mit 50-jähriger Mitgliedschaft auch im Wohnungsbestand des spar und bau ihr Zuhause haben.

Dies symbolisiert die Verbundenheit zur Genossenschaft gleich in doppelter Weise. Hierfür hat sich der Vorstand des spar und bau bei den diesjährigen Jubilaren mit einer Ehrenurkunde und einem Präsentkorb bedankt. Bei dieser Gelegenheit haben wir mit den Mitgliedern einen Blick zurück in das Jahr 1957 geworfen: Wie kam man damals zur Genossenschaft, wie hat man 50 Jahre Mitgliedschaft erlebt?

Weiterhin ist Firma Guth aus Velbert seit 50 Jahren Mitglied im spar und bau - auch das ein Zei-

chen starker genossenschaftlicher und geschäftlicher Verbundenheit.

Wir wünschen den Jubilaren alles Gute und noch lange, zufriedene Jahre im Kreise der Genossenschaft.

50 Jahre Mitgliedschaft beim spar und bau feiern dieses Jahr: Kurt Rössler, Alfred Tüller, Herbert Wilks, Manfred Wüsthoff und Firma Guth.
HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH!

Nebenkosten Umstellung der Ablesung und Abrechnung bei Heizung und Wasser auf das Kalenderjahr

Seit langen Jahren ist es üblich, dass die „normalen Nebenkosten“, wie z.B. Versicherung, Gartenpflege, Winterdienst, Müllabfuhr, usw., nach dem Kalenderjahr, d.h. für den Zeitraum 01.01. – 31.12. eines jeden Jahres, abgerechnet werden. Lediglich die Heiz- und Wasserverbrauchskosten einiger Häuser wurden unterjährig abgerechnet, d.h. der Beginn und das Ende des Abrechnungsjahres lagen „irgendwo im Jahr“ verteilt. Dies hing mit den festen Ableseterminen der Stadtwerke zusammen, nach denen sich Firma Brunata gerichtet hat.

Um jedoch mehr Übersichtlichkeit und Transparenz zu schaffen, werden alle unterjährigen Ablesungen und Abrechnungen auf das Kalenderjahresende 2007 umgestellt, so dass das Abrechnungsjahr künftig ebenfalls das

Kalenderjahr ist, erstmalig ab dem 01.01.2008. Damit laufen alle Nebenkosten zeitlich parallel. Sie als „Betriebskostenempfänger“ werden diese Umstellung mit der nächsten Betriebskostenabrechnung erhalten.

In diesem Zuge erfolgen in vielen Objekten Modernisierungen der vorhandenen Heizkostenerfassungsgeräte und Wasserzähler: Diese werden gegen elektronische Funkmesseinrichtungen ausgetauscht. Firma Brunata hat sich hierzu im Sommer 2007 bereits mit den betroffenen Häusern in Verbindung gesetzt und die Maßnahme gemäß den gesetzlichen Anforderungen angekündigt. Wesentlicher Vorteil der Funkmessgeräte ist, dass die Mieter zum Ablesetermin nicht mehr selbst zu Hause sein müssen, d.h. für die Ablesung nicht extra Urlaub genommen wer-

den muss, oder man die Ablesung urlaubs- bzw. krankheitsbedingt verpasst.

Dies alles führt zu einfacheren und vollständigeren Ablesungen, also auch zu gerechteren, schnelleren Abrechnungen durch Firma Brunata sowie zur Einsparung von Abrechnungskosten, da der Ableser nicht mehr in jeder Wohnung an jeden Heizkörper heran muss, sondern nur noch die zentralen Daten aus dem Datensammelgerät des Hauses ausliest. Somit können die etwas höheren Gerätekosten durch die Kostenreduzierung in Folge der Ablesevereinfachung teilweise wieder aufgefangen werden. Vor allem steigt der Wohnkomfort, da man nicht Jahr für Jahr immer wieder auf die Ableser warten muss.

Gebäude-Energieausweis: Jetzt geht's los!

Schon in den letzten beiden Ausgaben **INSIDE Nr. 7 und 8** haben wir über den **Gebäude-Energieausweis** berichtet.

Nachdem der Gesetzentwurf im Juni 2007 mit geringfügigen Änderungen den Bundesrat passiert hat, gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Bei Gebäuden bis Baujahr 1965 müssen Energieausweise erstmalig bis 01.07.2008 beschafft werden.
- Bei Gebäuden ab Baujahr 1966 sind Energieausweise erst zum 01.01.2009 anzufertigen.
- Sonderregelung: Bei Gebäuden mit bis zu vier Wohnungen und Bauantrag von 01.11.1977 (die nicht mind. nach der 1. Wärmeschutzverordnung modernisiert sind), besteht für die Energieausweiserstellung eine Wahl-

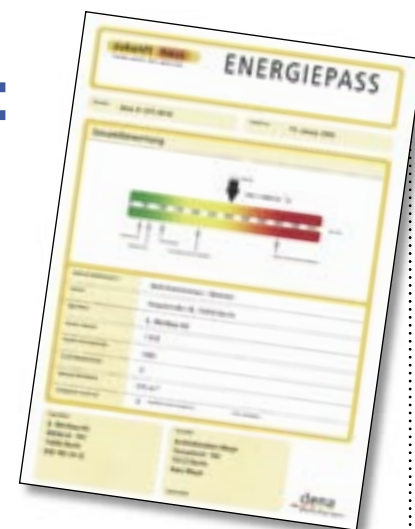
freiheit, ob ein Bedarfs- oder ein Verbrauchsausweis zu erstellen ist, zum Termin 01.10.2008.

- Ausnahmen gelten u.a. für Baudenkmäler.

Energieausweise müssen nach den o.g. Terminen nur ernsthaften Miet- oder Kaufinteressenten auf deren Verlangen vorgelegt werden.

Die Abrechnungsunternehmen, wie z.B. Brunata, Techem, ista, ..., können bei Häusern mit vollständiger Zentralheizungsausstattung die Ausweise im Wesentlichen aus den Daten von bereits vorliegenden Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre zusammenstellen und Energieausweise somit schnell und preiswert anfertigen.

Bei Häusern ohne Zentralheizung (d.h. im wesentlichen mit Gas-Etagenheizungen und Einzelöfen) prüfen wir, ob auch hier



die Erstellung der preiswerteren verbrauchs-basierten Ausweise ermöglicht werden kann. Andernfalls müssten hier die sog. Bedarfsausweise erstellt werden, die als ingenieurtechnische Berechnung etwas umfangreicher und deswegen teurer sind. Die abschließende Klärung technischer Details, Beauftragung und Ausstellung der Ausweise wird nach jetziger Planung in der ersten Jahreshälfte 2008 erfolgen.

Aufzüge: Noch mehr Sicherheit

Die sog. „**Betriebssicherheitsverordnung**“ (**BetrSichVO**) bringt zwar noch mehr Sicherheit für die Betreiber und Nutzer von Aufzügen, leider aber auch zusätzliche Kosten.

Der Gesetzgeber hat schon immer ein besonderes Augenmerk auf die Sicherheit und den zuverlässigen Betrieb von Aufzügen gelegt. Bislang werden Aufzüge schon wiederkehrend vom TÜV auf den technischen Zustand geprüft und vom Betreiber und Gebäudeeigentümer bzw. Verwalter über Aufzug-Fachfirmen regelmäßig gewartet. Diese Vorkehrungen reichen den europäischen und den deutschen Gesetzgebern jedoch nicht mehr aus. Daher wurde zusätzlich über die Normvorschrift DIN EN 81-80 eine europaweit gültige Prüfliste

für bestehende Aufzüge erarbeitet, in der alle möglichen Risiken aufgezeigt werden, und die von allen Aufzugbetreibern zwingend eingehalten werden muss.

Hiernach müssen für Aufzüge zusätzliche Gefährdungsbeurteilungen vorgenommen werden. Diese kann man bei Fachingenieuren für Fördertechnik oder über technische Prüfdienste (Dekra, TÜV) durchführen lassen. Die Gefährdungsbeurteilung dient sicherheitstechnischen Vorkehrungen, damit niemand zu Schaden kommt. Die DIN EN 81-80 legt fest, ob Risiken kurz-, mittel- oder langfristig zu beheben sind. Damit wird einerseits noch mehr Sicherheit für Aufzüge geschaffen, andererseits verursacht die Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen und vor allem die Nachbesserung der

Sicherheitsausstattung von Aufzügen leider auch Kosten. Je nach Art des Aufzuges und des Prüfungsumfangs können die Gutachten je Anlage zwischen 100,- und 300,- € kosten. Der spar und bau beschafft selbstverständlich alle diese Gutachten -sofern nicht ohnehin schon vorliegend- für die eigenen Aufzüge und die Aufzugsanlagen der von uns verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften nach Angebotsvergleich, damit bei möglichst hoher Sicherheit auf jeden Fall die Wirtschaftlichkeit gewahrt bleibt. Anschließend müssen die technischen Forderungen des Gutachtens geprüft und gemäß den gesetzlichen Anforderungen nachgerüstet werden.



WEG

häufig wiederkehrende Fragen der Eigentümer im Überblick

Es gibt eine Vielzahl von Fragen, die uns als Verwalter auf den jährlichen Wohnungseigentümer-Versammlungen immer wieder gestellt werden. Aus diesem Grund möchten wir nachfolgend eine Auswahl an häufig gestellten Fragen abdrucken und beantworten, so dass auch Eigentümer, die an den Versammlungen nicht teilnehmen können, am aktuellen Diskussionsstand teilhaben. Bei weiteren Fragen stehen Ihnen die Sachbearbeiter für die WEG-Verwaltung in unserer Geschäftsstelle gerne zur Verfügung (s. letzte Seite).

Welche Einladungsfrist gibt es aktuell für Eigentümerversammlungen?

Nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes muss zu Wohnungseigentümer-Versammlungen mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Termin eingeladen werden (bis 30.06.2007 galt gesetzlich nur eine einwöchige Einladungsfrist, wengleich wir schon seit je her früher eingeladen haben).

Können auf der Versammlung auch Themen beschlossen werden, die nicht auf der Einladung stehen?

Leider nicht! Nur die möglichst genau bezeichneten Themen und Beschlussgegenstände dürfen in Ihrer Versammlung auch beschlossen werden. Ansonsten könnte jeder Eigentümer, der nicht auf der Versammlung anwesend war, diesen Beschluss anfechten, da man nur bei voller Kenntnis der Tagesordnung entscheiden kann, ob man an der Versammlung teilnimmt oder nicht. Und nur so ist man als Eigentümer vor „Überraschungen“ sicher und geschützt. Mit anderen Worten: Was nicht in der Einladung als Tagesordnungspunkt aufgeführt ist, darf auf der Versammlung auch

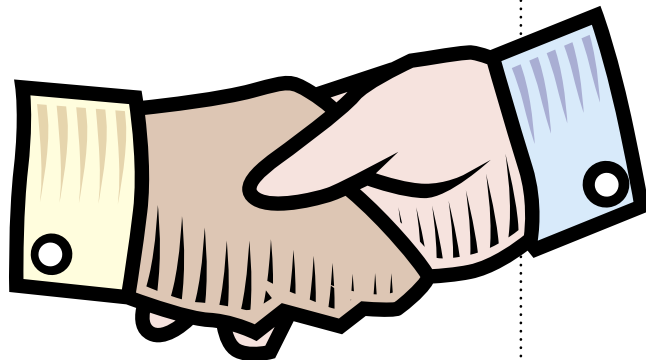
nicht beschlossen werden. Daher unser Tipp: Tagesordnungspunkte und Themen für die Versammlung bitte rechtzeitig schriftlich (am besten bis 15.02.2008) bei uns oder Ihrem Beirat einreichen. Themenvorschläge nach Versand der Einladung können mit Blick auf die einzuhaltenden gesetzlichen Fristen (s.o.) daher leider nicht in der anstehenden Versammlung berücksichtigt werden.

Können unter dem Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ Beschlüsse gefasst werden?

Die Antwort ist einfach: Unter „Sonstiges“ kann man sich nichts Konkretes vorstellen, so dass unter diesem Punkt nur Diskussion stattfinden kann, Reparaturmeldungen aufgenommen werden, usw.: Gestaltende Beschlüsse, die spontan in der Versammlung vorgeschlagen werden, können daher auch nicht unter „Sonstiges“ wirksam beschlossen werden. Solche Beschlüsse wären anfechtbar und damit rechtlich nachträglich unwirksam gemacht, so dass man nichts erreicht hätte, außer Uneinigkeiten in der Gemeinschaft. Denn: Auch diese Regelung soll nicht anwesende Eigentümer vor überraschenden Beschlüssen, die zum Zeitpunkt der Einladung nicht absehbar oder planbar waren, schützen.

Kommen durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes auf die Eigentümerversammlung Änderungen zu?

Ja und Nein. Auf das alltägliche Leben als Wohnungseigentümergeinschaft in den Häusern hat die Novellierung des WEG keinen spürbaren Einfluss. Lediglich Abstimmungserfordernisse, die je nach Tagesordnungspunkt / Thema aufgrund der neuen gesetzlichen



Regelungen evtl. anders als bisher sein können, werden in den jährlichen Versammlungen zu neuen Gestaltungsmöglichkeiten führen. Hier wird der Verwalter vor der Versammlung bei Abrechnungsfragen und baulich-technischen Tagesordnungspunkten detailliert prüfen, welches neue oder bisherige Abstimmungserfordernis im jeweiligen Einzelfall gilt, damit die Eigentümer wirksame Beschlüsse fassen können.

Was ist die neue „Beschluss-Sammlung“ und wer führt sie?

Neben den üblichen jährlichen Versammlungsniederschriften werden von uns seit 2007 alle Beschlüsse aus den Versammlungen in der separaten Beschluss-Sammlung notiert. Dadurch hat man einfacher als bisher bei der Durchsicht der kompletten Jahresprotokolle einen Überblick über die wesentlichen Versammlungsgegenstände und -beschlüsse. Der Gesetzgeber hat die Pflicht zur Führung der Beschluss-Sammlung ab 01.07.2007 geregelt, wir haben jedoch auch die Beschlüsse ab einschließlich Frühjahr 2007 bereits in die EDV-Beschluss-Sammlung eingestellt. Da die Beschlüsse im wesentlichen nur ein Auszug aus den jährlichen Versammlungsniederschriften sind, benötigen Sie für Ihre Unterlagen zu Hause nach wie vor nur Kopien der Versammlungsniederschriften Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft – insoweit kommt auf Sie kein weiteres Papier oder zusätzlicher privater Verwaltungsaufwand zu!

Preisrätsel aus inside Nr. 08: Auflösung und Gewinner

Herzlichen Glückwunsch

Aus der Vielzahl der Einsendungen mit richtigen Lösungen zum Preisrätsel der Inside-Ausgabe Nr. 8 (die zutreffenden Antworten waren: 1 b, 2 c, 3 a und 4 d) wurden als Sieger gezogen: Herren Tüller, Müller und Thielenhaus. Den Gewinnern wurden Gutscheine über 40,- €, 30,- € und 20,- € überreicht – in der Vorweihnachtszeit sicher gut zu gebrauchen! Nochmals herzlichen Glückwunsch und viel Spaß beim Einlösen der Gutscheine.



Herr Jaeger mit den Siegern (v.l.):
Die Mitglieder Herr Tüller, Herr Müller und Herr Thielenhaus

rätsel

insidepreisrätsel

① Wie heißt das Ende Oktober 2007 ausgeschiedene Vorstandsmitglied?

a) John Formaldehyd

b) Josef Fonalmsik

c) Johannes Fornalczyk

d) Joe Cocker

② Was müssen Aufzugbetreiber neuerdings vornehmen lassen?

a) Gefahrguttransporte

b) Gefährdungsbeurteilung

c) Gepäckaufbewahrung

d) Platzreservierungen

③ Wer machte die Stadt Aachen berühmt?

a) König Kurt der Grausige

b) Kaiser Kohl der Kahle

c) Kaiser Franz vom DFB

d) Kaiser Karl der Große

④ Was führen Wohnungseigentumsverwalter spät. seit 01.07.2007?

a) Verschlussprotokoll

b) Verdruss-Sammlung

c) Beschluss-Sammlung

d) den Hund aus

Ihre Antwortkarte
↓

Unter den Einsendungen mit **allen richtigen Lösungen** verlosen wir 3 Einkaufsgutscheine im Wert von 40,- €, 30,- € und 20,- €. Einsendeschluss ist der 31.01.2008, der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Die Gewinner werden von uns benachrichtigt. Mitarbeiter des spar und bau sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Absender

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ / Ort _____

Lösungen (inside Nr. 9)

① a) b) c) d)

② a) b) c) d)

③ a) b) c) d)

④ a) b) c) d)

bitte
freimachen

spar und bau
Postfach 101007
42510 Velbert





Deutsche Post

Entgelt bezahlt
42551 Velbert
Allemanne

Wichtige Telefon-Nummern beim spar und bau

**Unsere Ansprechpartner für Sie
in der Wohnungsverwaltung
bei Fragen zum Mietvertrag,
zur Mietzahlung usw.:**

- **Herr Karth**
Leiter Abtl. Wohnungswirtschaft
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 11
- **Frau Dreifert**
preisgebundene Wohnungen,
Fremdverwaltungen, WEGs
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 12
- **Frau Gerhards-Göz**
nicht preisgebundene Woh-
nungen, Mitgliederverwaltung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 14
- **Frau Köster**
Zentrale, allgemeine Informa-
tion, Wohnungsbewerbungen,
Bescheinigungen
Tel. 0 20 51 / 28 24 0
- **Zentral-Fax:**
0 20 51 / 28 24 24
- **Pflegedienst Lange**
Durchwahl 0 20 51 / 2 10 10

**Unsere Ansprechpartner
für Sie in der Abteilung Technik
bei Reparaturmeldungen,
Baumaßnahmen usw.:**

- **Herr Wachtler**
Modernisierung, Instandhaltung
eigener und fremder Bestand,
Bauleitung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 30
- **Herr Farcher**
Laufende Gebäudeinstand-
haltung eigener und WEG-
Bestand, Modernisierung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 33
- **Frau Kuhn**
Zentrale Technik,
Mängelannahme usw.
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 32
- **Fax Technik:**
0 20 51 / 28 24 28

**Öffnungszeiten
der
Geschäftsstelle**

**Mo + Di
8:45 bis 15:45 Uhr**

**Do
8:45 bis 17:45 Uhr**

**Mi + Fr
8:45 bis 11:45 Uhr**

**Unsere
Geschäftsstelle
bleibt vom
22.12.07 bis
zum 1.1.08
geschlossen.**

Mitglieder-Service

• Hochdruckreiniger-Verleih

Mitglieder können nach Voran-
meldung unseren Hochdruckkrei-
niger tageweise ausleihen,
Preis pro Tag: 10,00 €,
Kautions 75,00 €.

• „Reißwolf“-Service

Haben Sie in begrenzten Men-
gen Schriftstücke zu vernichten,
die nicht ins Altpapier sollen?
Nutzen Sie nach Voranmeldung
den „Reißwolf“-Service in unse-
rer Geschäftsstelle.

• Sitzungssäle mieten

Die Sitzungssäle des spar und
bau (mit Küche und WC) eignen
sich gut für Versammlungen,
Vereins-/Vorstandssitzungen,
tagsüber stattfindende Feierlich-
keiten, Empfänge usw.
Der Mietpreis beträgt je nach
Veranstaltung, Dauer und Um-
fang der mitbenutzten
Einrichtungen ab 58,00 €.

**Ansprechpartner
für unseren Mitglieder-
Service ist Frau Kuhn,
Mo.-Fr. 8:30-12:00 Uhr,
Durchwahl:
0 20 51 / 28 24 32.**



Impressum

inside spar und bau

Herausgeber Spar- und Bauverein e.G.
Der Vorstand
Grünstraße 3, 42551 Velbert
Tel. 02051-28240
Fax 02051-282424
E-mail: webmaster@
sparundbau-velbert.de
www.sparundbau-velbert.de

Redaktion Klaus Jaeger, Sven Karth
Konzeption Scheidsteger Medien
und Druck GmbH & Co. KG, Velbert
Auflage 2.200
Ausgabe 09 - Dezember 2007