



Hemrich Hausverwaltungs KG

Hausanschrift: Hofstraße 20 97070 Würzburg Telefon 0931 / 35524-0

Postanschrift: Postfach 11 04 06 97031 Würzburg

e-mail: info@hemrich-hausverwaltung.de Internet: www.hemrich-hausverwaltung.de



HAUSMITTEILUNG

Ausgabe 2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Firma Hemrich Hausverwaltung ist es guter Brauch, dass unsere Kunden zu Beginn des Jahres sowohl einen Überblick über unsere eigenen Aktivitäten, als auch Informationen über die neuesten Entwicklungen auf dem Gebiet des Wohnungseigentums und auch des Mietrechtes erhalten.

In dieser Tradition möchte ich Ihnen heute rundum Informationen geben.

Der tragische schnelle Tod meines Mannes hat mich im Frühjahr des Jahres 2008 vor die Frage gestellt wie es denn nun weitergehen soll. Die erste Überlegung war die, nach einer kurzen Übergangszeit die Firma an einen professionellen Verwalter zu verkaufen. Leitziel war für mich, dass das Lebenswerk meines Mannes Werner Hemrich auf die Art am ehesten qualifiziert weitergeführt werden konnte. Um das Erbe meines Mannes übernehmen zu können und sein Werk fortzuführen war es zunächst erforderlich, eine Reihe von Hürden bürokratischer Art in der Art Nachfolge zu überwinden. Bis ich frei über das Erbe verfügen konnte, verging das ganze Jahr 2008.

Ich selbst habe, wie viele von Ihnen wissen, bei Werner Hemrich gelernt, habe jahrelang das so genannte Front-Desk geleitet, habe Werner Hemrich auf die meisten Eigentümerversammlungen begleitet und auch die Fortbildung die er seinen Mitarbeitern vermittelte sehr intensiv aufgenommen. Sowohl bei den Mitarbeitern als auch bei mir ist das notwendige Fachwissen zur Fortführung der Firma vorhanden. Weit weniger sicher war ich, ob ich die notwendige Härte und Standfestigkeit haben würde, das Unternehmen selbst zu leiten.

Und an genau dieser Stelle möchte ich einen Dank in mehrere Richtungen aussprechen: bei meinen Mitarbeitern, die mir durch ihren

unerhörten Einsatz Mut gemacht haben. Ich möchte mich bei guten Freunden aus Mannheim bedanken, die sofort mit ihrer unternehmerischen Erfahrung in die Bresche gesprungen sind und tatkräftig und umsichtig die Leitung der Firma zusammen mit mir gestaltet haben, und ich möchte mich bei allen meinen Verwaltungsbeiräten bedanken und auch bei einzelnen Kunden, das heißt bei Ihnen allen, die mir in vielfältiger Weise deutlich gemacht haben, dass Sie mir den Erfolg zutrauen, mich auch in Zukunft unterstützen werden, und die es auch getan haben.

Und so ist die Entscheidung getroffen. Ich werde das Unternehmen selbst viele Jahre weiterführen, solange unser Herrgott mir die Gesundheit dazu gibt, so unterstützt von den Herren von Hauff und unterstützt von der bewährten Crew von Mitarbeitern.

Im letzten Jahr konnte mein Mann noch vor seinem Tod einen jungen Rechtsanwalt, Herrn Bauer dazu gewinnen, die Rechtsanwaltskanzlei fortzuführen. Inzwischen ist Herr Bauer in einer Doppelfunktion bei uns tätig, zum einen bearbeitet er die notwendigen Rechtsfälle und zum anderen ist er zuständig für den Mietbereich. Wie Sie wissen hat, Werner Hemrich einen recht beträchtlichen Bestand an Mietwohnungen selbst gekauft, der ebenfalls von der Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG betreut und verwaltet wird.

Es ist vorgesehen, dass noch in diesem Jahr die Herren Martin von Hauff und Michael von Hauff in die Geschäftsleitung der Firma Hemrich Hausverwaltung berufen werden. Vielen von



Ihnen sind die beiden Herren aus der Arbeit des letzten Jahres bereits bekannt.

Das Ziel unserer Arbeit ist es, wie von Werner Hemrich vorgegeben, dreierlei:

1. Die Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG ist und bleibt die führende Verwaltungsfirma im Würzburger Raum.
2. Die Qualität unserer Arbeit bemisst sich danach, dass wir Aufträge pünktlich, schnell und zuverlässig erledigen können. Insoweit sind wir auch auf enge Zusammenarbeit mit den bewährten Handwerkern angewiesen.
3. Unser besonderes Anliegen ist die pünktliche, genaue, vorausberechenbare Abwicklung der Buchhaltung und der Abrechnungen für die einzelnen Eigentümer und Mieter.

Kernstück einer Organisation die das leistet, ist unser Front-Desk, welches seit kurzem unter der Leitung von Frau Burghardt steht.

Auch im Jahr 2008 und darauf sind wir besonders stolz, haben wieder einige neue Gemeinschaften ihren Weg zu uns gefunden. Dies nicht zuletzt deswegen, weil Eigentümer, die von uns schon seit vielen Jahren betreut werden, positive Empfehlungen abgegeben haben. Auch dafür sagen wir Ihnen von ganzem Herzen Dank.

Es ist guter Brauch, dass in der Hausmitteilung der Firma Hemrich Hausverwaltungs-KG die Beiräte und Eigentümer auf einige Neuerungen, sei es aus dem Wohnungseigentumsgesetz, oder aus dem Mietrecht hingewiesen werden.

Bereits in der letzten hat Herr Hemrich auf verschiedene Neuerungen, die sich durch die Gesetzesnovelle ergeben haben, hingewiesen.

Inzwischen haben wir praktische Erfahrungen mit dem novellierten Wohnungseigentumsgesetz gemacht und wollen uns einige Besonderheiten herausgreifen, die insbesondere für die Abwicklung von Eigentümerversammlungen nicht ohne Interesse sind:

1. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes;

2. Bessere Absicherung der Eigentümergemeinschaft im Fall einer Insolvenz eines Wohnungseigentümers;
3. Zur Beschlussammlung des WEG-Verwalters.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Beim Stimmrecht muss der Versammlungsleiter künftig unterscheiden:

- ordnungsgemäße Verwaltung (OV)
- Maßnahmen zur modernisierenden Instandsetzung,
- Maßnahmen der Modernisierung oder Maßnahmen mit baulichen Veränderungen
- Entscheidungen der Eigentümer, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen (MÜOV).

Abstimmungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung

Grundsätzlich gilt im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung das Mehrheitsprinzip, wobei das Stimmrecht nach dem Gesetz grundsätzlich als Kopfstimmrecht gedacht ist. Das heißt, jeder Wohnungseigentümer hat, unbeschadet der Größe seines Miteigentums und der Zahl ihm gehörender Wohnungen oder Teileigentumseinheiten die gleiche Stimmenzahl. Streng demokratisch gilt, was die Mehrheit will.

Was niemand gerne wahrhaben will ist, dass demokratische Mehrheiten letztendlich Machtausübung der Mehrheit über die Minderheit bedeutet. Im Wohnungseigentumsgesetz genügt formal eine einzige Stimme, die ordnungsgemäß abgegeben wird um eine Mehrheit zu erzeugen, wobei das Stimmrecht nach dem Gesetz grundsätzlich als Kopfstimmrecht gedacht ist. Das heißt, jeder Wohnungseigentümer hat, unbeschadet der Größe seines Miteigentums und der Zahl ihm gehörender Wohnungen oder Teileigentumseinheiten, die gleiche Stimmenzahl.

Ein Ehepaar hat grundsätzlich nur einen „Kopf“. Andere Abstimmungsmodalitäten nach Stückprinzip, oder nach Miteigentumsanteilen, können jedoch in der Teilungserklärung festgelegt sein und gelten dann auch unbeschadet dessen, was im Gesetz steht.

Ein Beispiel zur Verdeutlichung:

Stellen Sie sich bitte vor, eine Gemeinschaft habe 100 Miteigentümer alle mit gleichem Stimmrecht, nach dem Gesetz also ist nach



Kopfprinzip abzustimmen. Wenn auch noch die Miteigentumsanteile gleich verteilt sind, so genügt es, dass 51% der Miteigentümer konkret anwesend oder vertreten sind. Eine Versammlung mit 51 % der vertretenen Miteigentumsanteile ist grundsätzlich ordnungsgemäß zu Stande gekommen. Das bedeutet, es können wirksame Beschlüsse zur ordnungsgemäßen Verwaltung beschlossen werden.

Wenn nun von den 51 Eigentümern ein Eigentümer bei einem gegebenen Beschluss mit Ja stimmt und sich (theoretisch) alle anderen Eigentümer der Stimme enthalten, so bedeutet dies, dass der Versammlungsleiter zu verkünden hat: **„Antrag einstimmig angenommen“**.

Stimmenthaltungen sind grundsätzlich nicht zu werten. Bei dieser Abstimmung hat in der Tat ein Eigentümer mehr für Ja gestimmt als Nein-Stimmen vorhanden sind.

Was sind nun typische Beschlüsse zur ordnungsgemäßen Verwaltung?

Ordnungsgemäße Verwaltung liegt überall dort vor, wo es darum geht, das vorhandene Immobilienvermögen und das Nichtimmobilienvermögen der Gemeinschaft zu erhalten, beziehungsweise wieder so herzustellen, wie es ursprünglich war.

Beispiele zur ordnungsgemäßen Verwaltung sind unter anderem:

- Genehmigung der Jahresabrechnung
- Genehmigung des Wirtschaftsplanes
- Beschlüsse über Reparaturen aller Art
- Beschlüsse über Einstellung bzw. Entlassung eines Hausmeisters oder sonstiger Personen, die die Eigentümergemeinschaft beschäftigt
- Art der Geldanlage der Gemeinschaft
- Erhöhung der Instandhaltungsrücklagezuweisung
- Art der Finanzierung von Maßnahmen
- Wahl des Verwaltungsbeirates
- Änderung der Hausordnung
- Führung von Prozessen, soweit es sich um Belange der Wohnungseigentümergemeinschaft handelt, usw.

Abstimmungen im Rahmen modernisierender Instandhaltung:

Bis zum 01.07.2007 gab es ein inhaltliches Spannungsverhältnis zwischen normalen Reparaturen und Sanierungen, die den ursprünglichen Zustand wieder herstellen sollten einerseits und modernisierender Instandsetzung andererseits. Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Novelle die modernisierende Instandsetzung der normalen

Instandsetzung gleichgesetzt und sie damit als ordnungsgemäße Verwaltung eingestuft, was bedeutet, **dass die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit, wie im obigen Beispiel beschrieben, Entscheidungen treffen kann.**

Wird im Rahmen einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme eine Art der Maßnahme gewählt, die eben dem jetzigen Stand der Technik entspricht und nicht mehr dem Stand der Technik der normal war, als das zu reparierende Gewerk ursprünglich einmal hergestellt wurde, so handelt es sich typischerweise um eine modernisierende Instandhaltung.

Die Frage, ob es sich um modernisierende Instandsetzung mit der Instandhaltung handelt oder nicht, lässt sich für den Laien nicht immer in aller Einzelheit sofort durchschauen, jedoch gibt es einen sehr guten Anhalt:

Man frage sich im Fall einer modernisierenden Instandsetzung immer als erstes, ist etwas instand zu setzen, oder einfacher ausgedrückt: ist etwas „kaputt“?

Beispiele für modernisierende Instandsetzungen und für Modernisierung sind:

- Ersetzen einer Ölheizung durch eine Fernheizung
- Ersetzen von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip durch elektronische Heizkostenverteiler
- Ersetzen einer Fassade mit Münchner Rauputz durch vorgehängte Fassade
- Ersetzen einer Dachantenne durch Kabelfernsehen
- Ersetzen einer Baumstruktur zur Kabelverteilung im Haus durch eine Sternverteilung
- Ersetzen eines normalen Heizkessels durch einen Niedertemperaturkessel
- Ersetzen einer normalen Außenlampe durch eine Außenlampe mit Bewegungsmelder
- Ersetzen einer elektromechanischen Steuerung des Aufzuges durch eine Steuerung in Digitalfunktion
- Ersetzen eines elektromechanischen Rolltores durch ein Rolltor mit Funkfernsteuerung, usw.

Abstimmung bei Maßnahmen zur Modernisierung:

Maßnahmen zur Modernisierung des Hauses sind denen der modernisierenden Instandhaltung in vielen Bereichen ähnlich.

Bei der Modernisierung ist es jedoch nicht Voraussetzung, dass das Gewerk, welches



modernisiert werden soll, defekt ist, oder einfach ausgedrückt: „es ist nichts kaputt“.

Wenn die Gemeinschaft also beispielsweise die vorhandene Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzen will, ohne dass die vorhandene Zentralheizung in irgendeiner Form wirklich defekt ist, so handelt es sich typischerweise nicht um eine modernisierende Instandsetzung, sondern um eine Modernisierung.

Maßnahmen zur Modernisierung können nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung beschlossen werden. Es genügt hier also nicht die einfache Mehrheit von einer Stimme der Anwesenden. Es ist vielmehr erforderlich, dass zu einer Modernisierung 75 % aller Eigentümer zustimmen. Dabei ist streng nach Kopfprinzip zu verfahren. Das Kopfprinzip gilt auch dann, wenn in der Teilungserklärung die Abstimmung ausdrücklich nach Miteigentumsanteilen, oder die Abstimmung nach Stück-Einheit vorgesehen ist.

Zusätzlich müssen zu den 75 % der zustimmenden „Köpfe“, diese 75 % auch noch mindestens 50 % der möglichen Miteigentumsanteile repräsentieren. **Man nennt diese Form der Abstimmung die doppelte qualifizierte Mehrheit.**

Wird also bei einer Eigentümerversammlung keine Anwesenheit von wenigstens 75 % erreicht, ist eine doppelte qualifizierte Abstimmung von vornherein nicht möglich. Kämen zu einer solchen Versammlung 78 % vertretene Miteigentumsanteile zusammen, die ihrerseits wiederum 76 % aller „Kopfstimmen“ ausmachen, so müssen 75 % für den Beschluss stimmen, damit die Entscheidung durch den Versammlungsleiter als beschlossen verkündet werden kann.

Wem dieses Verfahren zu kompliziert zu sein scheint, möge bitte bedenken, dass vor der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes die schwierige Situation gegeben war, bei einer möglichen Modernisierung den allerletzten Eigentümer mobilisieren zu müssen, damit dieser seine Zustimmung erteilt.

Dies war oft nicht möglich und deshalb waren Entscheidungen über modernisierende Maßnahmen entweder unterblieben, oder aber mit hohem Anfechtungsrisiko versehen.

Abstimmung bei Maßnahmen zur baulichen Veränderung:

Die Regelung zu Maßnahmen, die bauliche Änderungen betreffen, hat es schon vor der Novellierung im Wohnungseigentumsgesetz ge-

geben. Ihre Definition hat sich nicht wesentlich verändert.

Es handelt sich um Maßnahmen der Gemeinschaft oder des Einzelnen, die die bestehenden Baukörper sichtbar verändern, beziehungsweise gemeinschaftliches Eigentum in die technische Veränderung einbeziehen.

Neu ist, dass bauliche Veränderungen vom Einzelnen verlangt werden können. Der Gesetzestext sagt: „bauliche Veränderungen können beschlossen, oder verlangt werden...“ Voraussetzung ist, dass kein anderer Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung einen Nachteil erleidet, der über das Maß hinausgeht, das bei einem geordneten Zusammenleben von Menschen unvermeidlich ist.

Der Gesetzgeber verweist in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf § 14 WEG, in dem ausführlich die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die sich aus dem geordneten Zusammenleben ergeben, dargestellt sind. Damit ist § 22 sehr stark auf die soziale Funktion des Zusammenlebens abgestellt.

Und wie immer, wenn es um soziale Belange geht, kommt ein höchst subjektiver Ermessensspielraum in die Anwendung der Vorschrift hinein. Dieser ist das Ausmaß der Störung für den Eigentümer, der durch die bauliche Maßnahme betroffen sein könnte. Auszuloten, was den Einzelnen an einer solchen baulichen Maßnahmen stören könnte oder nicht, ist im Einzelfall dem Ermessensspielraum der Gemeinschaft, sowie im Zweifel dem Gericht überlassen.

Einer der typischen Fälle einer baulichen Veränderung liegt vor, wenn ein Wohnungseigentümer die Nachbarwohnung dazukauf und nun einen Durchbruch zwischen den beiden Wohnungen vornehmen will. In unserem Beispiel wollen wir voraussetzen, dass der Wohnungseigentümer fachgerecht die Statik hat überprüfen lassen und auch den Durchbruch fachlich ordnungsgemäß durchführen lässt.

Vor der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes hätte er, weil der Durchbruch ja durch gemeinschaftliches Eigentum hindurch führt, eine Einwilligung aller Miteigentümer bedurft. Nunmehr kann er die Genehmigung zu diesem Durchbruch verlangen, vorausgesetzt kein anderer Wohnungseigentümer kann einen objektiven Grund zu einer Störung angeben. Es ist nur schwer vorzustellen, wie ein Eigentümer von diesem Durchbruch betroffen sein sollte, abgesehen vom Baulärm, der nur für eine gewisse Zeit entsteht.

Bei der baulichen Veränderung stellt sich die Frage, Die Frage stellt sich die Frage, in welcher



Form der Verwalter vorzugehen hat, damit der Eigentümer wirksam seine Genehmigung erhält. Das ist bisher in der Rechtspraxis nicht ausgelotet. Wir von der Verwaltung gehen davon aus, dass der Eigentümer sinnvollerweise einen Beschlussantrag an die nächste Eigentümerversammlung stellt, der Fall in der Versammlung behandelt wird, und der Verwalter darauf hinweist, dass der Eigentümer einen Anspruch darauf hat diese bauliche Veränderung durchführen zu dürfen. Anschließend sollte abgestimmt werden darüber, dass der Eigentümer diese Maßnahme durchführen kann. Insbesondere ist sicherlich sinnvoll darüber abzustimmen, dass der Eigentümer erklären muss, dass alle Kosten die im Zusammenhang mit dieser Maßnahme jetzt und in Zukunft entstehen könnten, von ihm allein beziehungsweise seinem Rechtsnachfolger getragen werden. Für diesen Zweck hat die Verwaltung eine Standardformulierung entwickelt.

Bei baulichen Maßnahmen oder Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen und die nicht von einem Einzelnen beantragt werden, sondern von der Eigentümerversammlung als Ganzes gewünscht werden, sind die gleichen Überlegungen anzustellen: gibt es Einzelne die von dieser Maßnahme oder von dieser Entscheidung so negativ betroffen sind, dass sie ein Vetorecht haben?

Kommt man bei der Verwaltung und dem Verwaltungsbeirat zu der Überzeugung, dass es ein solches Vetorecht vermutlich nicht geben wird, kann der Beschlussantrag in der Versammlung gestellt werden und die Abstimmung kann wiederum mit einfacher Mehrheit erfolgen. Je kritischer die Situation mit möglichen Einsprüchen sein könnte, desto sinnvoller ist es, bei Entscheidungen über bauliche Veränderungen oder Baumaßnahmen, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen, die Einspruchsfrist von einem Monat abzuwarten. Unter Umständen ist es sogar sinnvoll, gleich in dem Beschlussantrag die Wartefrist von einem Monat bis zum Ende einer möglichen Einspruchsfrist festzuschreiben.

Beispiele für Maßnahmen von baulichen Veränderung:

- Anbringen von Außenrollläden
- Bau einer Fertiggarage auf einen Stellplatz
- Bau eines Geräteschuppens für den Hausmeister durch die Gemeinschaft auf dem Grundstück der Gemeinschaft
- Einzäunen von Gartenteilen, die im Nutzungsrecht überlassen sind
- Fällen von großen Bäumen

- Neuanlage eines Kinderspielplatzes
- völlige Veränderung des vorhandenen Kinderspielplatzes mit neuen Spielgeräten und Verkleinerung der Gesamtfläche
- Anbringen eines Zaunes um das Gelände der Eigentümergemeinschaft
- Verlegen des Müllplatzes, usw.

Soweit die wichtigsten Hinweise zu den veränderten Abstimmungsmodalitäten gemäß dem novellierten Wohnungseigentumsgesetz.

Daneben gibt es allerdings von alters her noch eine Besonderheit im Wohnungseigentumsgesetz, bei dem ebenfalls ein besonderes Quorum vorgesehen ist.

Wenig bekannt ist § 18 WEG, in dem die Entziehung des Wohnungseigentums durch die übrigen Wohnungseigentümer geregelt ist, wenn den übrigen Wohnungseigentümern ein weiteres Zusammenleben mit bestimmten Eigentümern nicht mehr zugemutet werden kann.

Ohne auf die Gründe einzugehen warum dies der Fall sein könnte, sei hier lediglich auf die Form der Abstimmung verwiesen. Will die Gemeinschaft ein Verfahren nach § 18 WEG gegen eine ihrer Miteigentümer in Gang setzen, so bedarf es hierzu der absoluten Mehrheit aller möglichen Stimmen, wobei bei der Berechnung die Stimme dessen, der entzogen werden soll, nicht zu rechnen ist.

Bessere Absicherung der Eigentümergemeinschaft im Fall einer Insolvenz eines Wohnungseigentümers

Ein Eigentümer, nennen wir ihn Y., hat seit längerem seine Wohngeldzahlungen eingestellt. Trotz Mahnung und zweiter Mahnung durch den Verwalter bezahlt er weiterhin nicht, es stehen sogar noch Abrechnungsbeträge aus dem Vorjahr offen, so dass der Verwalter gezwungen ist, zunächst über einen Mahnbescheid, dem widersprochen wird und dann durch eine förmliche Klage den Rückstand einzutreiben. Nach einer erheblichen Frist hat das Gericht eine mündliche Verhandlung anberaumt, nach einer weiteren Frist das Urteil verkündet und dabei den Eigentümern nicht nur das Recht über die volle Summe zugebilligt, sondern auch sämtliche Kosten des Verfahrens dem beklagten Schuldner auferlegt. Mit dem Urteil hat der Verwalter einen Titel in der Hand, mit dem er nun den Gerichtsvollzieher beauftragen kann, die Schuldsomme beim Schuldner einzutreiben. Bis hierher hat es sich für die WEG positiv entwickelt. Aber: der Schuldner ist pfandlos. Er ist arbeitslos, lebt allein, fährt einen schicken Sportwagen, (der ihm allerdings nicht gehört),



hat eine moderne teure Wohnungseinrichtung, (die ihm ausweislich ebenfalls nicht gehört) und der Grundbucheintrag ergibt, dass die Wohnung hoch belastet ist.

Somit hat die Gemeinschaft nicht nur die ausgefallenen Hausgelder, sondern auch sämtliche Kosten des Gerichts und des eigenen Anwalts zu tragen. Eine Zwangsverwaltung über diese Wohnung einzurichten erscheint sinnlos, da die Wohnung nicht vermietet ist, sondern vom Eigentümer selbst genutzt wird. Ein Zwangsverwalter hat zwar das Recht die Früchte, die sich aus der Vermietung ergeben würden, einzusammeln und sie unter die Gläubiger auszukehren. Wenn die Wohnung jedoch nicht vermietet ist, kann auch nichts ausgekehrt werden, sprich, es macht keinen wirtschaftlichen Sinn, hier eine Zwangsverwaltung einzurichten. Der Zwangsverwalter hat formal nicht das Recht, den Eigentümer aus der Wohnung auszuweisen.

Anders wäre die Situation, wenn die Wohnung nicht selbst genutzt, sondern vermietet wäre. Dann lohnt die Einrichtung einer Zwangsverwaltung in jedem Fall nach Erlangung des Schuldtitels, weil diese der Eigentümergemeinschaft bezüglich des Wohngeldes gewisse Vorrechte gibt. Die Zwangsverwaltung kann jedoch niemals dazu führen, dass Beiträge die vor Beginn der Zwangsverwaltung fällig waren, nachgezahlt werden. Sie kann aber Verluste bis zu einer späteren Zwangsversteigerung kleiner halten.

In unserem Fall mit dem Miteigentümer Y haben wir es aber mit einem typischen Selbstnutzer zu tun. Dort gibt es also keine Zwangsverwaltung.

Wie geht unser Beispiels-Fall weiter?

Es ist logisch, dass der Verwalter nun versucht die Wohnung zwangsversteigern zu lassen. Dazu lässt er über den Titel, den er in den Händen hält eine Zwangshypothek in die Wohnung eintragen. Diese Eintragung erfolgt an der letzten verfügbaren Rangstelle, oft also erst nach Hypothekenbank, Bausparkasse, und möglichen Eintragungen von Zwangshypotheken anderer Gläubiger (wie das Finanzamt). Mit den vorhandenen Eintragungen war bereits der Wert der Wohnung mehr als ausgeschöpft, oder wie man im Volksmund sagt, die Hypotheken haben sich „am Schornstein des Hauses festgehalten“.

Dennoch lässt der Verwalter eine Zwangshypothek eintragen, um über die Zwangshypothek die Zwangsversteigerung der Wohnung betreiben zu können. Die Betreibung erfolgt auch. Nach circa 6-9 Monaten setzt das Gericht einen Versteigerungstermin fest. Zu diesem

Versteigerungstermin ist es erforderlich, dass von dem Gericht wegen ein Wertgutachten erstellt wird. Im ersten Termin, sprich bei der ersten Versteigerung, sind von diesem vom Gutachter festgestellten Wert wenigstens 7/10 zu erreichen, andernfalls wird die Versteigerung von dem Amts wegen als nicht erfolgt erklärt. In aller Regel kommt es dann nach einer weiteren Frist, die in Deutschland irgendwo zwischen 6 und 12 Monaten liegt, zum so genannten zweiten Termin, in dem die 7/10 Wertgrenze aufgehoben ist. Theoretisch könnte jetzt in diesem zweiten Termin die Immobilie zum Wert von einem Euro versteigert werden. Das ist auch oft die Hoffnung der Eigentümer, die erwarten, dass sie vom „Schrecken ohne Ende“ durch diesen zweiten Termin befreit werden. Man darf ja nicht vergessen, dass in der gesamten Zeit bis zur Versteigerung, der Schuldner weiter in der Wohnung lebt und damit de facto wegen der gesamtschuldnerischen Haftung von den übrigen Wohnungseigentümern „durchgefüttert“ wird. Wenn sich die Eigentümer auch im klaren sind, dass sie wegen der Überschuldung der Wohnung vermutlich die ausgefallenen Wohngelder und die Kosten der Verfahren nicht realisieren können, haben sie doch die Hoffnung, dass wenigstens mit dem zweiten Versteigerungstermin und Versteigerung der Wohnung die weitere Anhäufung von Schulden durch den Y. aufhört und ein neuer, hoffentlich zahlungskräftiger Miteigentümer die Wohnung übernimmt.

Leider musste der Verwalter den Eigentümern hier eine weitere Enttäuschung bereiten. Denn oft genug geht auch der zweite Termin leer aus, weil folgendes passiert: für die Wohnung wird der Betrag von z.B. 20.000,00 € geboten. Sie ist in erster Rangstelle durch eine Hypothek von 30.000,00 € belastet, an zweiter Rangstelle steht die Bausparkasse mit weiteren 30.000,00 € im Grundbuch, an dritter Rangstelle das Finanzamt mit 10.000,00 €, und schließlich die Eigentümergemeinschaft mit den aufgelaufenen Kosten und Hausgeldern in Höhe von 15.000,00 €.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist der letzte Betreibende und es gilt, dass die Versteigerung nur dann als erfolgt betrachtet werden kann, wenn alle die im Rang dem Betreibenden vorangehen, befriedigt werden können. Andernfalls können sie die Einwendung des so genannten „geringsten Gebotes“ machen. Da schon die erste Bank auf Teile ihrer Forderung von 30.000,00 € verzichten müsste, kann schon sie diese Einwendung anbringen und wie sie, auch alle anderen Gläubiger, die der Eigentümergemeinschaft im Rang vorangehen.

Die praktische Folge der Rechtsprechung war die, dass die Eigentümergemeinschaft weiterhin mit



dem Schuldner zusammenleben musste, weiterhin kein Geld bekam, und wenn ein so genanntes „Ausfrieren“ des Schuldners nicht möglich war, sich der Schuldenstand des Y. weiter erhöhte. Theoretisch hätte dies endlos sein können. In der Praxis ergab es sich jedoch in den meisten Fällen, dass irgendwann auch die bevorrechtigten Gläubiger nicht mehr bedient wurden und diese dann von sich aus die Versteigerung betrieben haben. In den meisten Fällen wurde die Immobilie zur Sicherung der Finanzinstitute von diesen selbst übernommen und dann freihändig verkauft. Dennoch hatte dies zur Folge, dass die Gemeinschaft zu den ohnehin schon vorhandenen Schulden des Y. weitere Schulden aufgebürdet bekam.

Erfreulicherweise hat die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes Eigentümergeinschaften in diesem Punkt eine ganz erhebliche Verbesserung beschert.

Künftig sind die Wohnungseigentümergeinschaften mit Teilen des Wohngelds bevorrechtigt: Unmittelbar nach dem Gericht und vor dem ersten weiteren Gläubiger (finanzierende Bank bzw. des Finanzinstitutes).

Dies hat zwei Folgen: die Erste die üblicherweise gesehen wird ist die, dass die Eigentümergeinschaft eine höhere Chance hat, wenigstens Teile ihrer Forderung realisieren zu können. Es handelt sich immerhin um die Hausgelder der zwei Jahre, die der Zwangsversteigerung vorausgehen.

Der zweite Vorteil ist aber fast noch größer: die Gemeinschaft kann jetzt mit einer Zwangshypothek verbunden, die Betreuung aus der vordersten Rangstelle heraus führen. Das hat zwar keine Bedeutung für den ersten Versteigerungstermin, wohl aber für den zweiten. Die Einwendung des „geringsten Gebotes“ kommt nicht mehr zum Tragen. Dies macht das eine oder andere Finanzinstitut sehr viel geneigter als bisher zur Vermeidung eigener Verluste mit der Eigentümergeinschaft in einen konstruktiven Dialog darüber einzutreten, wie der Schaden der Gemeinschaft insgesamt begrenzt werden könnte.

Ein besonderes Problem ergab sich dadurch, dass bei der Novellierung vergessen wurde, gesetzlich festzulegen, dass der so genannte Einheitswert der Wohnung von den Finanzämtern im Falle einer Betreuung durch die Eigentümergeinschaft herausgegeben werden muss.

Voraussetzung der Zwangsversteigerung ist, dass der Rückstand des Schuldners eine bestimmte Quotenhöhe zum Verhältnis des

Einheitswertes erreicht. Damit ist erforderlich, den Einheitswert zu kennen, damit er bei Gericht angegeben werden kann. Aus datenschutzrechtlichen Gründen verweigerten die Finanzämter die Auskunft. Die Frage war, dass für die Wohnungseigentümergeinschaft das neue Verfahren statt zur Vereinfachung, zur Verhinderung führte.

Es sind jedoch dazu inzwischen verschiedene Modelle von der Rechtsprechung entwickelt worden, wie ein praxiskundiger Rechtsvertreter einer Eigentümergeinschaft dies umgehen kann.

Der Verfasser findet es bedauerlich, dass unsere Rechtsordnung im Interesse des Rechts den Verwalter dazu zwingt, merkwürdige und kuriose Wege zu gehen, schlicht nur um das Recht der WEG's durchzusetzen. Kurzum, inzwischen kann der Vorteil, der durch das novellierte Wohnungseigentumsgesetz festgeschrieben worden ist, von den Gemeinschaften auch tatsächlich genutzt werden und hat in nicht wenigen Fällen schon dazu geführt, dass einerseits Teile von früher als uneinbringlich geltenden Rückstände, andererseits auch hoffnungslos verfahrenere Situationen mit unverträglichen Schuldnern, gelöst werden konnten.

Dass es, um die Instrumente richtig anzuwenden, sowohl der verwaltungstechnischen als auch der juristischen Praxis eines erfahrenen Verwalters bedarf, braucht hier nicht näher ausgeführt zu werden.

Beschlussammlung des WEG-Verwalters

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes hat man den Eigentümern die Kompetenz eingeräumt, ihre Teilungserklärung mindestens in Teilbereichen per einfachen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Bis zuletzt haben sich große Teile der Rechtsprechung dagegen erbittert gewährt. Bei der Teilungserklärung handelt es sich um einen Vertrag zwischen allen Beteiligten. Verträge können nach deutscher Rechtsauffassung nur mit Zustimmung aller am Vertrag Beteiligter geändert werden. Dass dies für eine Weiterentwicklung, auch des sozialen Gefüges innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft, oft sehr hinderlich war, wurde durch viele Beispiele aus der Praxis belegt. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber „mit spitzen Fingern“ und unwillig einige Bereiche zur Neugestaltung oder Umgestaltung durch die Eigentümer freigegeben. Dies sind bekanntlich die Bereiche, in denen es sich um die Kostenzuordnung betreffend die laufende Betriebskosten, handelt. Sie entsprechen in etwa



den Kostenarten, die einem Mieter im Rahmen der Nebenkosten durch Vertrag überwält werden können. In der Immobilien-Praxis werden diese Kosten mit „Kosten der II. Berechnungsverordnung“ bezeichnet. Es handelt sich insbesondere um die Kosten für Wasser, Abwasser, Allgemeinstrom, Müll, Aufzugskosten, Heizungskosten und Heizungsnebenkosten, Hausmeisterkosten, Reinigungskosten, Gartenpflegekosten, Versicherungen und im Falle von Wohnungseigentum auch um Verwaltungsgebühren.

In der zum Teil heftig geführten Auseinandersetzung darüber, wie das Wohnungseigentumsgesetz novelliert werden könnte, wurde insbesondere angeführt, dass wenn Teile der Teilungserklärung mit Mehrheitsbeschluss durch die Eigentümer geändert werden können, ein neuer zur Gemeinschaft hinzukommender Eigentümer nicht mehr aus der Teilungserklärung, sprich aus dem Grundbuch selbst, die vertraglichen Grundlagen dieser Gemeinschaft ersehen kann. Eine Weile war deshalb die Überlegung, dass der Verwalter bei jedem Beschluss der die Teilungserklärung ändern würde, einen Antrag an das Grundbuch stellen sollte und dann im Grundbuch diese Änderung vermerkt werden sollte. Man kam dann überein, dass dies zu einem Monstrum an Bürokratie bei den Grundbuchämtern führen würde, für die diese überhaupt nicht eingerichtet sind. Insbesondere stellte sich die Frage, was denn passieren würde, wenn ein Wohnungseigentümer einen kostenändernden Beschluss angreift und über Jahre hinweg damit eine Unsicherheit besteht, ob dieser Beschluss nun endgültig gültig, oder wieder aufgehoben werden würde. Deshalb entschloss sich der Gesetzgeber diese Informationspflicht dem Verwalter aufzuerlegen. Weil man dann schon einmal beim Übertragen von Arbeit und Verantwortung an den Verwalter war, hat man ihm nicht nur aufgegeben alle Beschlüsse ordnungsgemäß aufzuschreiben und sie allen Eigentümern zeitnah zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen, sondern auch noch verlangt, dass der Verwalter für jede WEG gesondert, sämtliche Entscheidungen aller Gerichtsinstanzen, die im Rahmen des § 43 WEG abgewickelt werden, ebenfalls in seine Informationssammlung, die fortan Beschlussammlung heißen würde, aufzunehmen hat.

Dem Gesetzgeber war diese Beschlussammlung so wichtig und ihre korrekte Führung so entscheidend, dass er den Gemeinschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht des Verwaltungsvertrages zubilligte, falls der Verwalter dieser zusätzlichen Pflicht nicht ordnungsgemäß und zeitnah nachkommt. Über

die Zeitnähe ist inzwischen in Verwalterkreisen und auch von der Rechtsprechung erheblich diskutiert worden. Ihr Verwalter ist der Überzeugung, dass die Beschlussammlung innerhalb einer Woche nach Abschluss der Eigentümerversammlung zu aktualisieren ist. Tatsächlich geschieht aber die Aktualisierung in0 wesentlich kürzeren Abstand, oft schon unmittelbar am nächsten Werktag nach der Eigentümerversammlung. Dies setzt natürlich voraus, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung möglichst noch am Versammlungsabend beziehungsweise am Versammlungstag rechtsgültig erstellt wird.

Zur rechtsgültigen Erstellung ist Voraussetzung, dass der Versammlungsleiter das geschriebene Protokoll unterschreibt. Dazu erwartet der Gesetzgeber weiterhin die Unterschrift des Beiratsvorsitzenden und mindestens eines weiteren Eigentümers der nicht notwendigerweise Beirat sein muss. Nur wenn das Protokoll der Eigentümerversammlung rechtsgültig ist, kann der Verwalter im Vertrauen auf korrekte Unterlagen seine Beschlussammlung ordnungsgemäß führen. Der erhebliche zeitliche Druck der damit verbunden ist führt dazu, dass wir uns vorgenommen haben, am Ende einer jeden Versammlung den Eigentümern die Beschlüsse dieser Versammlung noch einmal zu verlesen und anschließend in einem Geschäftsordnungsbeschluss die Korrektheit der Wiedergabe der Versammlung von den anwesenden Eigentümern bestätigen zu lassen. Anschließend wird der Beirat gebeten, das Protokoll unmittelbar noch einmal zu überlesen und zu unterzeichnen.

Dieses Procedere hat den Vorteil, dass alle Beteiligten aufgrund des unmittelbaren Erlebnisses der Versammlung das Protokoll korrekt einvernehmlich fertig stellen können.

Ein sehr viel schwierigeres Problem stellt sich mit der Eintragung von juristischen Anträgen und Beschlüssen dar. Hier ist die Aufgabe des Verwalters schon bei Anfechtung eines Beschlusses oder bei Beginn eines Verfahrens sobald das Verfahren anhängig ist dies unter Umständen in der Anmerkungsspalte der Beschlussammlung zu vermerken.

Alle gerichtlichen Entscheidungen sind mit eigenen Nummern versehen in die Beschlussammlung einzufügen. Dabei ist es sinnvoll, jedoch arbeitsaufwendig, unter Umständen auf frühere Eintragungen ebenfalls in der Anmerkungsspalte zu verweisen. Damit ist die Beschlussammlung keine bloße abfolgende numerischer Ansammlung von Entscheidungen und Beschlüssen, sondern durch Querverweise



eine immer wieder neu zu bearbeitende Dokumentation. Sie ist auch dort zu bearbeiten, wo Einträge weit zurückliegen.

Wie komplex die Beschlussammlung sich inzwischen erweist deutet auf die Tatsache hin, dass es mehr als 12 besondere Situationen gibt in dem die Rechtsprechung sich derzeit nicht im Klaren ist ob eine Eintragung in die Beschlussammlung zu erfolgen hat oder nicht. Insbesondere bei Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft die sich später als nichtig erweisen, oder bei geschlossenen Vergleichen, gibt es eine erhebliche rechtliche Unsicherheit. Ihr Verwalter hat für seinen Bereich entschieden, dass im Zweifel alles einzutragen sei. Auch wird Ihr Verwalter von der Möglichkeit späterer Streichungen von Eintragungen die vom Gesetz ausdrücklich vorgesehen sind, keinen Gebrauch machen. Die Beschlussammlung steht nur den Eigentümern beziehungsweise solchen Personen offen, die von den Eigentümern ausdrücklich dazu autorisiert sind.

Bedauerlicherweise sind die Verwalter nicht mit dem Vorschlag durchgedrungen, die ohnehin abzufassenden Protokolle aus den Versammlungen zur Beschlussammlung zu erheben. Vielmehr müssen künftig neben den Protokollen diese Beschlussammlungen getrennt und zusätzlich geführt werden. Dass dies zu einem nicht unerheblichen Verwaltungsmehraufwand führt, dürfte auf der Hand liegen.

Marktentwicklung – Rahmenbedingungen

Wie immer in den letzten Jahren wollen wir im Rahmen unserer Hausmitteilungen etwas zur Marktentwicklung in Würzburg und Umgebung aussagen.

Wir müssen unsere Aussage vom letzten Jahr nur wenig modifizieren.

Im Bereich der Wohnungsvermietung ist die Situation in Würzburg seit Jahren nur wenig verändert. Eine Wohnung mit positivem Zustand und vernünftigem Mietpreis findet normalerweise auch heute zügig einen ordentlichen Mieter. Die geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre, der inzwischen verkraftete Abzug der alliierten Streitkräfte und ihrer Zivilbediensteten und der erwartete Zuzug einer größeren Zahl von Studenten bringen eher eine gewisse Verknappung des Mietangebotes mit sich.

Der Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen war längere Zeit schleppend, jedoch scheint die allgemein beschworene Finanzkrise zu einem stärkeren Interesse an Sachwerten und damit zu

Rendite-Immobilien zu führen. Der Vorteil der Eigentumswohnung ist, dass sie in nahezu beliebiger Größe gehandelt wird. Während es bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Untergrenze pro Stück gibt, ist diese bei Eigentumswohnungen wesentlich tiefer anzusetzen.

Freie Wohnungen in guter Lage mit guter Bauunterhaltung finden deshalb zunehmend Interesse. Deshalb sind wir als Verwalter auch bemüht, sowohl unsere Eigentümergemeinschaften als auch die Hausherrschaft der Mietwohnanlagen dafür zu sensibilisieren, der Bauunterhaltung und auch dem optischen Eindruck der Anwesen ein großes Gewicht beizumessen. Das Preisniveau sowohl im Verkauf als auch im Mietbereich hat sich bislang kaum verändert. Weder die Verknappung des angebotenen Wohnraumes hat zu einer Erhöhung, noch hat die Verschärfung der wirtschaftlichen Situation nicht zu einer Absenkung der Preise geführt. Möglicherweise sind die beiden Faktoren gegenläufig und heben sich bislang gegenseitig auf.

Alle Jahre wieder: Versicherungsschäden ...!

Bekanntlich sind unter den für die Eigentümergemeinschaften relevanten Versicherungen zwei Versicherungsarten finanziell am schadensträchtigsten: die Brandversicherung und die Leitungswasserversicherung. Während der einzelne Brandschaden üblicherweise einen großen finanziellen Umfang annimmt, aber selten ist, ist der Leitungswasserschaden im Einzelfall wesentlich geringer, dafür aber um so häufiger. Die Verwaltung ist im Jahr mit der Abwicklung von über 300 Leitungswasserschäden beschäftigt. Dies bedeutet etwa jeden Tag einen LW-Schaden. Jeder Schaden für sich kann, wenn die Beteiligten einige ganz wenige Regeln außer acht lassen, zu einem immensen Arbeitsaufwand, Ärger und Enttäuschung beim Geschädigten führen. Da diese Schäden im allgemeinen unerwartet passieren und beim Betroffenen je nach Schwere und Situation zu ganz erheblichen Belastungen führen können, bitten wir Sie alle, die Informationen aufzunehmen, die nicht nur uns diese unangenehme Arbeit erleichtern, sondern Sie vor allem von zusätzlichen Schäden bewahren und - bei allem Verdruß für Sie - zumindest eine zügige Abwicklung ermöglichen sollen.

Wir haben Rahmenverträge mit der Verbundenen Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, die die allermeisten Gemeinschaften positiv betreffen und die besonders günstige Prämien beinhalten.



Dies bedeutet jedoch, dass sämtliche Sanierungs- und Reparaturaufträge ausschließlich durch uns vergeben werden.

Wenn also ein Wohnungseigentümer ohne Rücksprache und Genehmigung durch uns Aufträge erteilt, sind diese Rechnungen oft nicht in voller Höhe regulierungsfähig. Dies bedeutet, dass Sie sich im Falle eines Rohrbruches bitte unverzüglich fernmündlich an uns wenden wollen. Wir kümmern uns um das Weitere.

Daneben bereiten uns und den Gemeinschaften Schäden ein Problem, die am Ende zwar zu Gunsten des Geschädigten geregelt werden, aber die Versicherungsprämien unnötig in die Höhe treiben, wie z. B.

- falsch angeschlossene Wasch- und Spülmaschinen
- falsch angeschlossene Spülbecken in der Küche
- nicht ordnungsgemäß angebrachte Siphone nach der Reinigung
- nicht gewartete Silikonfugen an Dusche und Badewannen

Diese sind ein ganz besonderes Problem, da die Schäden hieraus eigentlich nicht regulierbar sind. Ein Leitungswasserschaden definiert sich als ein Schaden, der dadurch entsteht, dass er überraschend und unerwartet eintritt. Eine langsam immer brüchiger werdende Silikonfuge macht aber ein Schadensereignis erwartbar.

Schließlich bereiten uns besondere Schwierigkeiten Nutzer (Eigentümer und Mieter), die den Zugang zu ihrer Wohnung erschweren oder ganz unmöglich machen. Wir bitten Sie unbedingt, bei jedem eintretenden Schadensfall, um Kooperation.

Informationen zum Mietrecht

Unterschied zwischen WEG- und Mietabrechnung

Vermietende Eigentümer erwarten von ihrem WEG-Verwalter, dass er die Abrechnung so aufbaut und gliedert, dass sie, möglichst ohne Veränderungen vornehmen zu müssen, als Grundlage zur Abrechnung mit dem Mieter benutzt werden kann. Warum dies keineswegs selbstverständlich ist, soll im Folgenden dargestellt werden.

Unterschied zwischen der Jahresabrechnung der WEG und der Betriebskostenabrechnung des Mietrechts

Der vermietende Sondereigentümer sieht sich hinsichtlich der durch die Nutzung seiner Wohnung anfallenden Kosten und Lasten zwei Rechtsverhältnissen gegenüber.

Auf der einen Seite wird seine eigene Beitragspflicht durch das Gemeinschaftsrecht, insbesondere Beschlüsse der WEG über Wirtschaftspläne, Sonderumlagen und Jahresabrechnung, bestimmt, auf der anderen Seite gilt zwischen ihm und seinem Mieter das Betriebskostenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 556 ff.).

Unterschiede in den Abrechnungsgrundsätzen:

1. Beschränkte Umlagefähigkeit

Die Kosten und Lasten, die der vermietende Sondereigentümer als „Hausgeld“ an die Gemeinschaft zu zahlen hat, sind **nicht identisch** mit denen, die er auf seinen Mieter umlegen kann.

Zu den in der Jahresabrechnung auf die Eigentümer zu verteilenden Kosten zählen nach § 16 Abs. 2 WEG die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums.

Für Wohnraummietverhältnisse bestimmt § 556 Abs. 1 BGB, dass nur über die gesetzlich definierten Betriebskosten eine wirksame Umlagevereinbarung getroffen werden kann, während die Umlage von Kosten, die nicht in § 2 BetrKV genannt sind, auf den Mieter unwirksam sind.

2. Abflussprinzip/Leistungsprinzip

Die Jahresabrechnung i.S.d. § 28 Abs. 3 WEG ist nach dem sog. Abflussprinzip zu erstellen. Sie ist eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Abzurechnen sind die in der Abrechnungsperiode tatsächlich geflossenen Ein- und Auszahlungen, egal, ob die zugrunde liegenden Leistungen im Abrechnungszeitraum erbracht bzw. verbraucht wurden oder ganz oder teilweise einen anderen Zeitraum betreffen. Eine allseits anerkannte Ausnahme hiervon stellt die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten dar. Ursache hierfür ist die hierbei von der Heizkostenverordnung geforderte periodengerechte Verbrauchserfassung und -abrechnung.

Entsprechendes gilt für die Abrechnung von Kaltwasser und Abwasser, wenn diese Kosten nach der Gemeinschaftsordnung nach Verbrauch zu verteilen sind und die Gemeinde Wasser und Abwasser nicht nach dem Kalenderjahr in Rechnung stellt.



Über Betriebskosten hat der Vermieter nach dem sog. Leistungsprinzip abzurechnen, d.h. gegenüber dem Mieter sind nur diejenigen Kosten anzusetzen, die denjenigen Leistungen entsprechen, die der Vermieter im maßgeblichen Abrechnungszeitraum erbracht hat. Decken sich Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum nicht, ist eine Kostenabgrenzung und zeitanteilige Berechnung erforderlich.

Unerheblich für das Leistungsprinzip ist, ob und wann Rechnungen erstellt und bezahlt wurden.

3. Gesetzlicher Abrechnungsmaßstab

Nach § 16 Abs. 2 WEG tragen Wohnungseigentümer im Verhältnis untereinander sämtliche Lasten und Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums nach dem Verhältnis ihrer im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile.

Im Mietrecht sind Betriebskosten gemäß § 556 a Abs. 1 BGB nach anteiliger Wohnfläche abzurechnen, falls zwischen den Mietvertragsparteien kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist. Für verbrauchs- oder verursachungsabhängige Betriebskosten ist ein Verteilungsmaßstab zu wählen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

4. Abrechnungszeitraum

Der WEG-Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan und nach dessen Ablauf die (Jahres-)Abrechnung aufzustellen.

Im Mietrecht fehlt eine gesetzliche Regelung über den Beginn des ebenfalls zwölfmonatigen Abrechnungszeitraums. Hier kann das Wirtschaftsjahr im Mietvertrag frei vereinbart werden.

Des Weiteren bestimmt jedoch § 556 Absatz 3 BGB, dass der Vermieter über Vorauszahlungen jährlich abzurechnen hat.

5. Kurzübersicht:

In der WEG anfallende Kostenarten und deren Umlegbarkeit

Kostenart	Miete	WEG
Kaltwasser	Ja	Ja
Warmwasser	Ja	Ja
Heizung	Ja	Ja
Messdienstkosten	Ja	Ja
Miete für Messeinrichtungen	Ja	Ja
Müll	Ja	Ja
Hausmeister	Ja	Ja
Hausreinigung	Ja	Ja
Versicherung	Ja	Ja
Breitbandkabelgebühren	Ja	Ja
Straßenreinigung	Ja	Ja
Gartenpflege	Ja	Ja

Kosten, die WEG typisch sind und **nicht** - auch nicht durch Vertrag - auf Mieter umgelegt werden können:

Kostenart	Miete	WEG
Zuweisung IR	Nein	Ja
Instandhaltung	Nein	Ja
Rohrreinigung	Nein	Ja
Sondermüll	Nein	Ja
VW Gebühren	Nein	Ja
BR Aufwand	Nein	Ja
EV Kosten	Nein	Ja
Bankgebühren	Nein	Ja

Kosten, die nach dem Wortlaut der 2. BetriebskostenVO umlegbar zu sein scheinen, bei denen es aber sein kann, dass sie bei Prüfung Kostenteile enthalten, die zu Nicht-Umlagefähigkeit führt:

Kostenart	Miete
Häufige Rohrbrüche, Wasser fließt ab	Wasser
Sondermüll, Sperrmüll wird nicht von Müll getrennt	Müll
Heizung ist vollautomatisch mit Wartungsvertrag	Heizungsbedienung durch den Hausmeister
Vollwartung Aufzug	Aufzug

Die obigen Ausführungen sind mit Sicherheit für Nichtjuristen nicht leicht anzuwenden. Deshalb sind wir als professionelle Hausverwaltung bereit, gegen eine massvolle Gebühr eine vermietete Wohnung in die Sonderverwaltung zu übernehmen, wobei es dann Teil unserer Aufgabe ist, die Abrechnung zwischen Mieter und Vermieter mietrechtlich richtig vorzunehmen.



Abschluss unserer Hausmitteilung
sein:

Verwaltungsbeiratsseminar

Einige Hundert Eigentümer nehmen im Bereich unserer Verwaltungen für Sie und uns die ehrenamtliche Aufgabe des Verwaltungsbeirates wahr. In einer zunehmend komplizierter werdenden Umwelt gibt es immer wieder Verwaltungsbeiräte, die sich wünschen würden, mehr Information für die Durchführung ihres Amtes zu haben, ohne dass sie einem umfangreichen Literaturstudium sich hingeben müssen. Deshalb veranstalten wir am 20.06.2009 ein Verwaltungsbeiratsseminar, zu dem alle Beiräte der von uns verwalteten Gemeinschaften und auch die Eigentümer der von uns verwalteten Mietanwesen eingeladen sind. Wir werden diesen Tag organisieren. Es ist vorgesehen, den Tag von einer Reihe der für Sie tätigen Firmen finanziell sponsern zu lassen. Damit können wir den Kostenbeitrag der Eigentümergemeinschaften auf eine marginale Teilnehmergebühr beschränken. Einladungen gehen an die Verwaltungsbeiräte und Hauseigentümer mit gesonderter Post. Wir bitten nur alle Beiräte, sich diesen Termin bereits heute vorzumerken. Es ist uns gelungen, für diesen Tag schon jetzt zwei bundesweit bekannte juristische WEG- und Mietrechtsspezialisten zu verpflichten.

In guter Tradition möchte ich mit Worten unseres Firmengründers, Werner Hemrich, schließen wie folgt:

Wir werden also auch in diesem Jahr wie in all den Vorjahren daran arbeiten, Ihnen eine erstklassige wohnungswirtschaftliche Dienstleistung zu bieten. Wir hoffen, dass es uns auch in diesem Jahr gelingt, Sie dahingehend zu informieren, wie wichtig es ist, dass eine Hausverwaltung dynamisch in dem heutigen Umfang agiert und reagiert. Deshalb soll auch in diesem Jahr der

Wir wollen nicht nur verwalten,
sondern wir wollen auch gestalten.

Ihre Hausverwaltung

HEMRICH
Hausverwaltungs-KG

Gertrud Hemrich



Mitgeholfen haben:
Michael von Hauff
RA Sascha Bauer