

Rainer Thumm

Wieder so ein

# Wohnungseigen- thumm-Lexikon

das niemand braucht



plastisch - sarkastisch - völlig unparagrafisch



Rainer Thumm

# Wohnungseigen- thumm-Lexikon

Wer fragt, ist ein Narr für fünf Minuten.  
Wer nicht fragt, bleibt ein Narr für immer.

*Aus China*

© 2005 - 08 Rainer Thumm  
Bismarckstraße 76 • D-57076 Siegen  
Tel. 02 71 / 4 89 70-0  
[www.thumm-siegen.de](http://www.thumm-siegen.de)





**Thema**

Vorbemerkung zur 1. Auflage .....	17
Vorbemerkung zur 2. Auflage .....	19
Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	20
Abnahme (siehe: Bauabnahme) .....	20
Abschreibung .....	20
Abstandsfläche.....	21
Abstimmung .....	22
Anliegerbeitrag (siehe: Erschließungskosten) .....	23
Anschaffungskosten .....	23
Architekt.....	23
Auflassung.....	24
Auflassungsvormerkung.....	24
Aufteilungsplan.....	25
Ausfrieren .....	26
Ausschreibung .....	26
Bauabnahme .....	28
Bauabzugssteuer .....	29
Bauantrag.....	30
Baubeschreibung .....	31
Bauerwartungsland.....	32
Baufehler (siehe: Baumangel) .....	32
Baufenster .....	32
Baugenehmigung .....	33
Baugrenze .....	33
Bauherrenmodell .....	34
Bauingenieur .....	34
Baukindergeld.....	35

---

Baulast .....	35
Bauliche Veränderung.....	36
Baulinie .....	38
Baumangel.....	38
Bauschaden.....	38
Bauträger.....	40
Bauvoranfrage.....	41
Bauwich (siehe: Abstandsfläche).....	41
Bauzeitinsen.....	41
Bebauungsplan.....	42
Beirat (siehe: Verwaltungsbeirat) .....	42
Belegungsbindung.....	42
Bereitstellungszinsen .....	43
Beschluss .....	43
Beschlussanfechtung .....	45
Beschlussantrag .....	46
Beschlussfähigkeit .....	47
Beschlusskompetenz.....	48
Beschlussprotokoll.....	50
Beschluss-Sammlung.....	51
Beschlussverkündung.....	52
Besenrein.....	52
Besitz.....	53
Bestimmtheitsgrundsatz .....	53
Betriebskosten .....	54
Betriebskostenspiegel.....	55
Beurkundung.....	56
Bewirtschaftungskosten .....	57
BGB (siehe: Notar).....	57

---

BGH.....	57
BGH-Beschluss vom 21.04.1988 zur Abrechnungsspitze (siehe: Jahresabrechnung bei Eigentümerwechsel) .....	58
BGH-Beschluss vom 30.11.1995 zur Fälligkeit von Hausgeldvorauszahlungen (siehe: Jahresabrechnung bei Eigentümerwechsel) .....	58
BGH-Beschluss vom 20.09.2000 zur Beschlusskompetenz (siehe: Beschlusskompetenz) .....	58
BGH-Beschluss vom 02.06.2005 zur Teilrechtsfähigkeit (siehe: Gesamtschuldnerische Haftung).....	58
Blower Door Verfahren .....	59
Bodenrichtwert .....	59
Buchführung des Verwalters .....	60
Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW).....	62
Caisse de Garantie .....	64
Carport .....	64
Courtage (siehe: Maklerprovision).....	64
Damnum (siehe: Disagio).....	65
Dampfbremse.....	65
Datenschutz.....	65
Disagio.....	66
Doppelt qualifizierte Mehrheit.....	66
Drei-Objekt-Grenze .....	67
Duldungspflicht .....	67
Eichgesetz.....	69
Eigenbedarf.....	69
Eigenheimzulage .....	70
Eigentümergeinschaft .....	70
Eigentümerversammlung .....	71

---

Eigentümerwechsel .....	72
Eigentumswohnung .....	73
Einheitswert.....	73
Energieausweis .....	74
Energieeinsparverordnung (EnEV).....	75
Entlastung des Verwalters/Verwaltungsbeirats .....	76
Erbbaurecht.....	77
Ergebnisverkündung (siehe: Beschlussverkündung) .....	77
Erschließungskosten.....	77
Erwerberbürgschaft (zur Sicherung der Hausgelder) .....	78
Erwerberhaftung .....	79
Erwerbermodell.....	80
Fensterbeschlüsse.....	81
FGG-Verfahren.....	82
Fischen .....	82
Flächennutzungsplan.....	83
Flurnummer .....	84
Formalien.....	84
Freistellungsbescheinigung für Handwerker (siehe: Bauabzugssteuer).....	85
Freistellungsbescheinigung für Zinserträge .....	86
Freistellungsverpflichtungserklärung .....	86
Gemeinschaftseigentum (GE).....	87
Gemeinschaftskonto.....	88
Gemeinschaftsordnung (siehe: Teilungserklärung).....	88
Gesamtschuldnerische Haftung.....	89
Geschossflächenzahl (GFZ).....	90
Gewährleistung.....	91
Gewährleistungsverhinderungsverwaltung .....	91



---

Globalgrundschuld.....	93
Gradtagszahlentabelle (siehe: Heizkostenverordnung)...	94
Grundbuch (siehe: Grundbuchamt).....	94
Grundbuchamt .....	94
Grunddienstbarkeit.....	96
Grunderwerbsteuer .....	97
Grundflächenzahl (GRZ) .....	97
Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.....	98
Grundschuld.....	99
Grundsteuer .....	100
Handlungsstörer .....	101
Hausanschlusskosten .....	101
Hausgeld.....	101
Hausgeldklage.....	102
Haushaltsnahe Dienstleistungen.....	103
Hausordnung.....	104
Haustierhaltung.....	105
Heizkostenverordnung.....	106
Heizkostenverteiler (siehe: Heizkostenverordnung).....	108
Herrschende Meinung .....	108
Hypothek .....	109
Immobilienfonds .....	110
Individualisierungsbestrebungen.....	110
Insolvenzfähigkeit der Eigentümergemeinschaft.....	111
Instandhaltung .....	112
Instandhaltungsrückstellung .....	113
Instandsetzung (siehe: Instandhaltung) .....	115
Instanzenweg .....	115
Investieren am richtigen Anfang .....	116

---

Jahresabrechnung .....	119
Jahresabrechnung bei Eigentümerwechsel .....	119
Kältebrücke.....	122
Kaufvertrag .....	122
Kondensat (siehe: Schimmelpilz) .....	123
Kostenangebot .....	123
Kostenverteilung (siehe: Verteilerschlüssel) .....	125
Landesbauordnung .....	126
Lohnsummenausweis (siehe: Haushaltsnahe Dienstleistungen) .....	126
Löschungsbewilligung .....	126
Löschungsvormerkung .....	127
Mahnbescheid.....	128
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) .....	128
Maklerprovision .....	128
Mieterhöhung.....	129
Mietgarantie.....	130
Mietpool.....	130
Mietrecht .....	131
Miteigentümer.....	132
Miteigentumsanteil.....	133
Modernisierung.....	134
Musizieren .....	134
Nebenkosten (siehe: Betriebskosten).....	136
Neujahrsfalle.....	136
Nichtigkeit.....	136
Nichtöffentlichkeitsgebot .....	137
Notablauf .....	138
Notar.....	139

---

Notmaßnahmen .....	139
Notverwaltung.....	140
Nutzerwechselgebühr .....	143
Nutzfläche.....	143
Objektverbrauch .....	144
Öffnungsklausel.....	144
Pacht .....	146
Parabolantenne.....	146
Protokoll (siehe: Beschlussprotokoll).....	146
Profi-Verwalter .....	147
Qualifizierte Mehrheit.....	147
Querdenker.....	147
Rangklasse.....	149
Rechtsanwalt .....	149
Rechtsbeständigkeit von Beschlüssen .....	150
Rechtssicherheit.....	151
Sachverständiger.....	152
Sanierung (siehe: Instandhaltung).....	152
Satellitenantenne (siehe: Parabolantenne) .....	152
Schimmelpilz.....	152
Schrottimmobile.....	153
Schwarzarbeit .....	153
Sicherungshypothek.....	154
Sonderabschreibung .....	155
Sondereigentum (SE).....	155
Sondereigentumsverwaltung .....	156
Sondernutzungsrecht.....	157
Sondertilgung.....	157
Sonderumlage .....	158

---

Sonderwünsche.....	158
Sozialer Wohnungsbau.....	159
Sparen am falschen Ende.....	159
Spekulationsgewinn .....	161
Startgeld .....	161
Stimmrecht .....	162
Stimmrechtsvollmacht.....	163
Tätige Mithilfe .....	165
Teileigentum .....	166
Teilerschlüssel (siehe: Verteilerschlüssel).....	166
Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft.....	166
Teilungserklärung .....	168
Thermografie.....	169
Titel .....	170
Umgehungstatbestand .....	171
Umlaufbeschluss (siehe: Beschluss) .....	171
Umzugspauschale .....	171
Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	171
Vereinbarung .....	172
Verkehrssicherungspflicht.....	173
Vermessung .....	173
Vermietung .....	174
Versorgungssperre (siehe: Ausfrieren).....	176
Verteilerschlüssel.....	176
Verwalter .....	177
Verwalterhonorar .....	179
Verwaltervertrag.....	180
Verwalterzustimmung .....	181
Verwaltungsbeirat .....	182

---

Verwaltungsvermögen .....	183
Vollmacht (siehe: Stimmrechtsvollmacht) .....	183
Vollstreckbarer Titel (siehe: Titel).....	183
Vollstreckung .....	184
Vorkaufsrecht .....	184
Wärmebrücke.....	185
Wahlprotokoll.....	187
Warmwasserkosten (siehe: Heizkostenverordnung) .....	187
WEG (siehe: Wohnungseigentumsgesetz) .....	188
Wiederholungsversammlung (siehe: Eigentümerversammlung) .....	188
Winterdienst .....	188
Wirtschaftsplan.....	188
Wohnberechtigungsschein (siehe: Belegungsbindung) ..	189
Wohnfläche .....	189
Wohngeld .....	190
Wohnungseigentum (siehe: Eigentumswohnung) .....	190
Wohnungseigentümer (siehe Miteigentümer) .....	190
Wohnungseigentümergeinschaft (siehe Eigentümergeinschaft) .....	190
Wohnungseigentumsgericht .....	190
Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	192
Wohnungsgrundbuchblatt.....	193
Wohnungskauf.....	194
Wohnungsverkauf .....	194
Zinsbescheinigung .....	196
Zitterbeschluss .....	196
Zivilprozessordnung (ZPO)-Verfahren .....	197
Zustandsstörer.....	198

---

Zustellungsvertreter .....	198
Zwangsversteigerung.....	199
Zwangsverwaltung .....	200
Zwangsvollstreckung (siehe Vollstreckung) .....	201
Anhang .....	202
Zuordnung Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum ..	202
Zusammenstellung der Betriebskostenarten.....	209
Zusammenstellung verschiedener Mieten .....	213
Grundmiete ( <i>Netto-, Kalt- oder Nettokaltmiete</i> ) .....	213
Grundmiete zuzüglich Betriebskosten .....	213
Indexmiete .....	213
Inklusivmiete ( <i>Brutto-, Pauschal- oder Bruttowarmmiete</i> ) .....	213
Kostenmiete.....	213
Marktmiete .....	213
Ortsübliche Vergleichsmiete .....	214
Staffelmiete.....	214
Teilinklusivmiete .....	214
Warmmiete .....	214
Nicht preisgebundene Wohnungen.....	214
Preisgebundene Wohnungen .....	214
Zusammenstellung verschiedener Versicherungen.....	215
Elementarschadenversicherung .....	215
Gewässerschadenhaftpflichtversicherung.....	215
Glasversicherung .....	215
Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.....	215
Sachversicherung ( <i>Gebäude- bzw. Feuerversicherung</i> )..	216
Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren .....	217
Ertragswert.....	217

---

Marktwert .....	217
Sachwert.....	217
Vergleichswert .....	217
Verkehrswert .....	218
Wenn der Abfluss mal verstopft ist... .....	219
Abfluss verstopft - was nun? .....	219
Balkon undicht? – Soll doch der Eigentümer zahlen!....	220
Dach undicht - bezahlt das die Versicherung? .....	221
Dach undicht - wer bezahlt mir die Renovierung?.....	221
Eigentümerversammlung - wozu soll ich dahin? .....	221
Falschparker auf meinem Stellplatz - wer kümmert sich? .....	222
Fassadenrenovierung dringend - die anderen wollen nicht! .....	223
Fensterscheibe blind - wer bezahlt? .....	223
Formalien – was soll das? - Wir sind uns doch einig!....	224
Garagentor defekt - wer bezahlt? Ich nutze gar keine Garage! .....	224
Hausgeldausfall - muss ich für Miteigentümer zahlen?	225
Hausgeldrate steigt trotz Rückzahlung aus der Abrechnung? .....	225
Heizkosten warum – meine Wohnung stand doch leer?	225
Heizkosten zu hoch - ich spare doch!.....	227
Instandhaltungskosten zu hoch – Eigenleistung spart Geld! .....	228
Lärm vom Nachbarn - muss ich mir das gefallen lassen? .....	228
Markisen - darf ich einfach montieren? .....	229
Mehrheitsbeschluss - muss man sich alles gefallen lassen? .....	230

---

Müllgebührenverteilung – warum nicht nach Personen? .....	230
Notfall - und der Verwalter ist nicht erreichbar!.....	232
Putzen und Gartenpflege - muss ich da mitmachen?....	233
Putzordnung - meine Nachbarin hält sich nicht daran!	233
Recht haben, ja - aber wie bekommen? .....	234
Rücklagentopf? - Ich kann mein Geld selbst anlegen!...	235
Satellitenantennen - erlaubt? .....	236
Stimmrecht - wird meine Stimme richtig bewertet? .....	236
Vermieten - aber wie? .....	237
Verwalter - wozu braucht man den überhaupt? .....	238
Waschraum putzen, warum? - Ich nutze den Raum nicht! .....	239
Wohnung kalt - was nun?.....	239
Zitterbeschlüsse - gibt es die nach dem BGH-Urteil noch? .....	240
Nachbemerkung zur Vorbemerkung .....	242



### **Vorbemerkung zur 1. Auflage**

Auslöser meiner Tätigkeit war der Kauf einer kleinen Eigentumswohnung vor ca. 30 Jahren:

Ein überaus ordnungsliebender Mitbewohner tyrannisierte die ganze Hausgemeinschaft. Wenn er sich durch Nachbarn gestört fühlte, brüllte er oft seinen Unmut durch das ganze Treppenhaus. Mit Fotoapparat und Notizblock protokollierte er alles, was gegen sein Ordnungsgefühl verstieß. Die Mülleimer hatte er mit Vorhängeschlössern versehen und getrennt nach „guten Eigentümern“ und „bösen Mietern“ zugeteilt. Hausbesucher, die ihr Fahrzeug auf dem Parkplatz abstellten, wurden gnadenlos vom Parkplatz verjagt. Mit einem abschließbaren Parkpfosten hatte er sich seinen persönlichen Stellplatz auf dem großen Parkplatz gesichert. Von den übrigen Stellplätzen durfte ich keinen mitbenutzen, da ich wegen meiner kleineren Wohnung dazu kein Recht hätte. Ich parkte mein Auto also brav auf der Straße. Den Fege- und Winterdienstplan musste ich jedoch auch für den gesamten Parkplatz einhalten. Auf Eigentümerversammlungen erschienen nur noch diejenigen Eigentümer, die bereit waren, für ihr Recht zu kämpfen. Die friedliebenden Eigentümer blieben zu Hause und überließen ihm das Feld. - Und der Verwalter? Der kümmerte sich um rein gar nichts. Im Gegenteil: Er griff auch noch in die Kasse der Eigentümergemeinschaft...

Erst viel später erfuhr ich aus einem Buch über Wohnungseigentum, dass ich sehr wohl den Parkplatz hätte mitnutzen dürfen. Der war nämlich Gemeinschaftseigentum. Und Sonderrechte gab es darauf auch nicht. Und der besagte Mitbewohner war auch gar nicht als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen, lediglich seine Ehefrau als „Graue Eminenz“. Auf gut deutsch: Er hatte eigentlich gar nichts zu sagen!

In meinen Rechten bestärkt, zettelte ich damals eine kleine „Palastrevolution“ an und verwies die Familie zusammen mit den anderen Miteigentümern in die Grenzen des Woh-

nungseigentumsrechts. Vermutlich aus verdrängten Rachegeleüsten schulte ich vom Architekten zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um und arbeitete fortan als Verwalter für Wohnungseigentum.

Damit Sie sich, lieber Wohnungseigentümer, kein X für ein U vormachen lassen, habe ich dieses kleine Lexikon geschrieben. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dazu gibt es wesentlich umfangreichere Ausarbeitungen namhafter Autoren.

Statt dessen versuche ich das Wohnungseigentum in der Praxis darzustellen. Sozusagen: „Aus dem Nähkästchen zu plaudern“. Zur besseren Verständlichkeit habe ich mich umgangssprachlich ausgedrückt und auf Verweise zu Paragraphen und Gerichtsurteilen verzichtet.

Mit meiner persönlichen Meinung halte ich nicht zurück, dennoch versuche ich dabei möglichst wenig Unsinn zu verzapfen. Für die Richtigkeit kann ich natürlich keine Haftung übernehmen. Schließlich bin ich kein Jurist.

Die Unterstreichungen verweisen auf Stichwörter.

Denjenigen Zeitgenossen, die ihren Lebensunterhalt mit der Versendung von Abmahnungen zu verdienen trachten, sei folgendes gesagt:

Alle Abbildungen sind urheberrechtsfrei, und alle von mir beschriebenen Situationen und Personen völlig frei erfunden. Sollten sich dennoch irgendwelche Ähnlichkeiten mit der Realität oder lebenden Personen ergeben, wäre das rein zufällig.

Gute Unterhaltung wünscht Ihnen

Rainer Thumm

Siegen, im Dezember 2004

### **Vorbemerkung zur 2. Auflage**

Auf Grund der vielfältigen Zustimmung aus dem Kreis der Internet-Lexikonleser habe weitere Stichworten eingefügt und die am 01.07.2007 in Kraft getretenen Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) so gut wie möglich praxisnah berücksichtigt.

Bei den Auswirkungen der Gesetzesänderungen habe ich das alte Recht dem neuen Recht gegenübergestellt. Allerdings nur, soweit es die Juristen, anlässlich der verschiedenen von mir zwischenzeitlich besuchten Fachtagungen, voraussehen konnten. Denn gerichtliche Entscheidungen, die bereits die Gesetzesänderungen berücksichtigen, wurden bisher noch nicht veröffentlicht.

Darüber hinaus habe ich kleine Episoden zum Schmunzeln eingefügt und im Anhang die mir bekannten häufigsten Fragen beantwortet. Auf diese Weise hoffe ich den Unterhaltungswert zu erhöhen.

Viel Spaß beim Lesen.

Rainer Thumm

Siegen, im Januar 2008

## Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung des Bauamtes für Bauherren bzw. Bauträger von Eigentumswohnungen. Wer möchte schon auf dem Weg zum Bad seinem Wohnungsnachbarn im Nachthemd mit Kerze und Zipfelmütze begegnen?

Damit das nicht passiert - zumindest nicht unbeabsichtigt - bestätigt das Bauamt dem Bauträger nach Vorlage der Planzeichnungen die Abgeschlossenheit der geplanten Wohnungen. In jedem Fall sollte man darin kochen und haushalten können.

Erst dann wird vom Grundbuchamt die Teilungserklärung ins Grundbuch eingetragen und die Wohnungsgrundbücher für die einzelnen Eigentumswohnungen angelegt. Damit ist Wohnungseigentum begründet. Es darf verkauft, gekauft, beliehen und bewohnt werden.

**Abnahme** (siehe: Bauabnahme)

## Abschreibung

Buchhalterisch erfasster Wertverlust. Auch eine Immobilie nutzt sich ab und hat damit eine begrenzte Lebensdauer. Der dadurch entstehende Wertverlust wirkt sich steuersparend aus. Durch die steuerliche Abschreibung von Immobilien können beachtliche Steuervorteile erzielt werden.

Die Höhe der Abschreibung und der damit verbundenen Steuervorteile richtet sich nach den Anschaffungskosten und den jeweiligen Steuergesetzen. In der Regel werden Eigentumswohnungen und Wohngebäude über einen Zeit-

*Und da war noch...  
...der gutgläubige Eigentümer, der unbesehen „pro forma“ von seinem Freund drei einzelne Abstellräume als Wohnung kaufte und aus allen Wolken fiel, als er die „Wohnung“ gar nicht vermieten konnte und zu allem Überfluss noch für das monatliche Hausgeld in Anspruch genommen wurde.*

raum von 50 Jahren steuerlich abgeschrieben. Halten sollten sie allerdings länger. Aber das ist letztlich auch eine Frage der Instandhaltung. Bei Wertermittlungen rechnet man mit einer Lebensdauer zwischen 80 und 100 Jahren.

Der anteilige Grundstückswert wird nicht abgeschrieben. Ein Grundstück hält - von der Verschmelzung der Erde mit der Sonne in ein paar Milliarden Jahren mal abgesehen - ewig und behält damit buchhalterisch gesehen, seinen Wert. Aber nur, wenn wir uns nicht vorher mit Atombomben in die Luft sprengen.

## Abstandsfläche

Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche.

Sie kennen das sicher auch: Wenn uns auf der Autobahn der Hintermann zu dicht auffährt, macht uns das aggressiv. Ähnlich ist das mit Nachbarn, die uns zu dicht auf die Pelle rücken. Und wenn wir die zu allem Überfluss auch nicht leiden können, ist alles aus.



Darum hat der Gesetzgeber im Bauplanungsrecht bestimmt, dass neu zu errichtende Gebäude bestimmte Mindestabstände zur Grundstücksgrenze einhalten müssen. So bleibt den Bewohnern Raum für Licht und Belüftung und für freiwillige Begegnungen.

Die Abstände dienen ebenso dem Brandschutz. Balkone und Dachüberstände dürfen in die Abstandsfläche hineinragen. Gartenhäuschen und Garagen sind dort auch erlaubt. Die Dächer von Garagen dürfen dann aber nicht in voller Breite als Balkone bzw. Terrassen genutzt werden. Gemäß der Landesbauordnung für NRW müssen Balkone mindestens 2 m Grenzabstand einhalten.

In Ausnahmefällen dürfen Abstandsflächen auch auf dem Nachbargrundstück liegen. Damit muss selbstverständlich der Nachbar einverstanden sein, denn dessen Bebauungsmöglichkeiten werden dadurch eingeschränkt.

Früher regelte man die Gebäudeabstände über den Bauwuch. Im Bebauungsplan sind noch weitere Vorgaben festgelegt. Der Bebauungsplan darf von jedem Interessierten beim zuständigen Bauamt eingesehen werden.

## Abstimmung



Von manchen Miteigentümern herbei gesehtes Ende langwieriger Diskussionen in einer Eigentümerversammlung. Jetzt muss Farbe bekannt werden. Ein Beschluss muss her. Üblich ist die offene Abstimmung per Handzeichen. Der Verwalter zählt dabei gemäß dem

Stimmrecht die Anzahl der Ja-Stimmen, der Nein-Stimmen und der Enthaltungs-Stimmen. Im Ergebnis kommt es darauf an, ob die Zahl der Ja-Stimmen die Zahl der Nein-Stimmen übersteigt. Die Enthaltungs-Stimmen bleiben in jedem Fall unberücksichtigt. Wer also seine Stimme nicht verschenken will, dessen Rede sei getreu der Bergpredigt: „Ja, ja! Nein, nein!“

Auf Wunsch eines Einzelnen, dem sich dann oft die Mehrheit anschließt, kann auch geheim abgestimmt werden. Diese Methode ist vorteilhaft für diejenigen, die „...aber nichts gesagt haben“ wollen.

*Und da war noch...*

*...der als querdenkend bekannte Eigentümer, der zum Unwillen seiner Miteigentümer eine geheime Abstimmung seiner Wiederwahl zum Verwaltungsbeiratsvorsitzenden durchsetzte und sich wunderte, als ihm seine Miteigentümer die Quittung verpassten und ihn aus dem Verwaltungsbeirat abwählten.*

**Anliegerbeitrag** (siehe: Erschließungskosten)

## **Anschaffungskosten**

Begriff aus dem Steuerrecht. Im Fall des Immobilienerwerbs wird „anschaffen“ sogar steuerlich belohnt. Die steuerliche Abschreibung einer Eigentumswohnung bezieht sich ausschließlich auf die Anschaffungskosten. Damit ist der Kaufpreis, jedoch ohne den Wertanteil des Grundstücks, gemeint. Das Finanzamt ermittelt dabei den abzuziehenden Grundstückswert nach dem amtlichen Bodenrichtwert. Die Erwerbsnebenkosten, wie Maklerprovision, Notar- und Gerichtsgebühren und Finanzierungskosten können als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

## **Architekt**



Geschützte Berufsbezeichnung. Nur Mitglieder der Architektenkammer dürfen sich so nennen. Um hier Mitglied zu werden, muss man ein Hochbauingenieurstudium abgeschlossen haben und danach mindestens zwei Jahre am Bau als Ingenieur tätig gewesen sein. Man kann also davon ausgehen, dass ein Architekt etwas vom Bauen versteht.

Das Wort Architekt stammt aus dem Griechischen. Es war damals die Bezeichnung für „oberster Baumeister, Baukünstler“.

Es gibt auch Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten. Die Sprache des Architekten

ist seine Zeichnung. Früher waren Architekten oft „feine Pinkel“. Sie trugen statt einer Krawatte eine Fliege.

Scherzfrage: Was unterscheidet den Architekten vom Bauingenieur? Der Bauingenieur steht mit Gummistiefeln in der Baugrube. Der Architekt mit Lackschuhen.

### **Auflassung**

Erklärung des Verkäufers, dass er der Eintragung des Erwerbers ins Grundbuch zustimmt. Genauer: ...ins Wohnungsgrundbuchblatt. Diese Erklärung ist Bestandteil des Kaufvertrags und wird zusammen mit dem Erwerber bei einem Notar beurkundet und dann beim Grundbuchamt eingereicht. Daraufhin bereitet dort der Mitarbeiter die Eintragung ins Grundbuch vor. Die eigentliche Auflassung erfolgt aber erst, nachdem der Notar alle dazu erforderlichen Genehmigungen beim Grundbuchamt eingereicht hat und der Kaufpreis gezahlt bzw. beim Notar hinterlegt ist.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist man mit der Eintragung ins Grundbuch ohne Wenn und Aber zum Miteigentümer der Eigentümergeinschaft geworden.

### **Auflassungsvormerkung**

Begriff aus dem Grundbuchrecht. Sozusagen das Vorspiel zur Auflassung. Was wäre, wenn ein unseriöser Verkäufer für seine Immobilie nach Vertragsabschluss noch Belastungen ins Grundbuch eintragen ließe? Oder wenn er sogar gleichzeitig mit mehreren Erwerbern Kaufverträge abschließen würde? Das gäbe ein ziemliches Gedränge beim Grundbuchamt. Die Mitarbeiter dort wüssten gar nicht, wen sie denn nun als neuen Eigentümer eintragen sollten.

Wer sicher sein will, dass sich niemand vordrängt, beantragt beim Notar zusammen mit dem Kaufvertrag gleich die Auflassung im Grundbuch. Dort wird sofort der Name des



zukünftigen Eigentümers im entsprechenden Wohnungsgrundbuchblatt der Wohnung vorgemerkt. Endgültig als neuer Miteigentümer wird er eingetragen, wenn alle dazu erforderlichen Genehmigungen vorliegen und der Kaufpreis bezahlt bzw. beim Notar eingegangen ist.

Zu den erforderlichen Genehmigungen gehört auch die Verwalterzustimmung.

### **Aufteilungsplan**

Die im Grundbuch bei Wohnungseigentum eingetragene Bauzeichnung. In diesem Plan ist die Aufteilung eines Gebäudes (Lage und Größe) in Sonder- und Gemeinschaftseigentum dargestellt. Die einzelnen Eigentumswohnungen sind nummeriert und oft auch farblich unterschiedlich dargestellt. Der Aufteilungsplan gehört zur Teilungserklärung und ergänzt die textlichen Ausführungen. Aus Text und Plan zusammen bekommt man ein umfassendes Bild der Situation. Bekanntlich sagt ein Bild mehr als tausend Worte.

Bedauerlicherweise kennen nicht alle Miteigentümer ihren Aufteilungsplan. Es kommt auch schon mal vor, dass sie sich am Verkaufsprospekt orientieren. Der muss aber nicht mit dem Aufteilungsplan übereinstimmen. Grundrisse sind inzwischen geändert, und die Nummerierung ist völlig anders.

Und so passiert es, dass sich jemand eine Wohnung ansieht und kauft. Nach dem Einzug merkt er, dass er gemäß der Teilungserklärung eine völlig andere Wohnung gekauft hat. Mit Garagen und Kellern geht das auch.

Oder jemand erwirbt das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, der in Realität wegen einer vorhandenen Böschung gar nicht existiert und auch nicht nachträglich anzulegen ist.

Ungelogen! Das ist alles schon vorgekommen. Insbesondere dann, wenn sich der Bauträger bzw. der Architekt wenig Mühe gegeben hat.

## Ausfrieren

Schon das Wort jagt einem Schauer über den Rücken. Soll es wohl auch, damit es erst gar nicht so weit kommt.

Es ist manchmal das letzte Mittel, wenn ein Miteigentümer einer Eigentümergeinschaft trotz vorliegendem Titel sein Hausgeld nicht zahlt und alle anderen Maßnahmen unefektiv erscheinen.

Der BGH hat entschieden, dass, bei einem Zahlungsrückstand in einer Höhe von mehr als 6 monatlichen Hausgeldraten die Eigentumswohnung von der Versorgung mit Wasser und Heizung abgetrennt werden darf. Dann muss der Eigentümer frieren. Das geht auch, wenn die Wohnung vermietet ist.

Natürlich muss darüber im konkreten Einzelfall ein Beschluss der Eigentümerversammlung herbeigeführt werden.

Dabei sind jedoch zusätzlich der Aufwand und die Kosten zu berücksichtigen, welche die technische Durchführung der Abspernung erfordert. Die Absperrung sollte möglichst ohne die Wohnung betreten zu müssen, erfolgen. Das könnte sonst Opfer fordern.

*Und da war noch...*

*...der clevere Wohnungseigentümer, der seine vom Strom abgeklemmte Wohnung mittels Verlängerungsschnur aus dem Treppenhaus versorgte.*

## Ausschreibung

Oft mit dem Kostenangebot verwechselt. Ausschreibungen erstellen im Baubereich nur Architekten oder Bauingenieure. Dabei wird eine Bauleistung exakt in ihrem Umfang



und dem Materialeinsatz festgelegt. Zur Sicherung der Arbeitsqualität wird jeder einzelne Arbeitsvorgang exakt beschrieben. Selbstverständlich sind in der dazu erforderlichen Leistungsbeschreibung alle einschlägigen Vorschriften und Fachregeln zu berücksichtigen. Diese Ausschreibung wird an verschiedene Handwerksfirmen

geschickt. Die brauchen dann nur noch ihre Preise für die einzelnen Arbeitspositionen einzusetzen. Wenn die Ausschreibung dann zurückkommt, kann man die Ergebnisse unmittelbar miteinander vergleichen. Meist wird dann der Auftrag an den geringst fordernden Bieter vergeben.

Die Qualität der Ausschreibung hat unmittelbaren Einfluss auf das Ergebnis der fertigen Arbeiten. Der Ausschreibende trägt die Verantwortung für die technisch einwandfreie Lösung. Und weil das so risikoreich ist, hat er dafür eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Auch wenn das viele Miteigentümer nicht glauben wollen: Ausschreibungen gehören keinesfalls zu den Verwaltungsaufgaben. Der Verwalter muss dafür einen Fachmann vorschlagen! Der Eigentümergeinschaft erscheint das jedoch häufig zu teuer. Unerfahrene Verwalter schreiben selber Bauleistungen aus, getreu dem Motto: „Denn sie wissen nicht, was sie tun.“ Manche sind so übereifrig, dass sie sich vorher noch nicht einmal von der Eigentümergeinschaft dazu beauftragen lassen. Eine Ausschreibung macht aber nur Sinn, wenn die einzelnen Arbeitsvorgänge vorher genau kalkulierbar sind. Bei Instandhaltungsmaßnahmen ist das aber häufig nicht der Fall. Wenn der Verwalter es trotzdem tut, hat er sein berufsbedingtes Glatteis bereits verlassen. Dann ist er zum Kamikaze-Flieger aufgestiegen. Und wenn er auch noch die „Bauleitung“ übernimmt, hat er den Sturzflug eingeleitet.

## Bauabnahme

Sie kennen das: Ihr Frisör hält Ihnen den Spiegel an den Hinterkopf; der Kellner im Restaurant will wissen, ob Ihnen die Hülsenfrüchte geschmeckt haben. Möglicherweise interessiert es ihn nicht die Bohne. Die Frage hat einen ganz anderen Hintergrund: Wenn Sie jetzt uneingeschränkt „ja“ sagen, müssen Sie nachher auch bezahlen. Ohne „Wenn und Aber“.

So ist es auch beim Bau. Bis zur Abnahme muss der Handwerker bzw. Verkäufer die Mängelfreiheit beweisen. Für Baumängel oder Bauschäden, die nach der Abnahme erkannt werden oder auftreten, muss der Erwerber den Beweis für die Mangelhaftigkeit führen. Und das kann unter Umständen langwierig und teuer werden.



Nehmen Sie darum einen Architekten oder Bauingenieur zur Abnahme hinzu. Der protokolliert sorgfältig alle erkannten Mängel. Die Bauabnahme gilt sowohl für das Sondereigentum als auch für das Gemeinschaftseigentum. Auch wenn keine offizielle Abnahme durchgeführt wurde, gilt das Sondereigentum und auch das Gemeinschaftseigentum als abgenommen, sobald der neue Eigentümer davon Besitz ergriffen hat. Ab der Abnahme be-

ginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen. Bezahlen müssen Sie jetzt auch. Aber nur für die fehlerfreie Arbeit. Für noch nicht beseitigte Baumängel wird üblicherweise ein entsprechender Betrag einbehalten, bis nachgebessert ist.

Die Bauabnahme durch das Bauamt ist heute nur noch bei größeren Bauvorhaben üblich. Nach neuem Baurecht

ist der Architekt stärker für sein Bauwerk in der Verantwortung. Das gleiche gilt auch für die Statik. Auf Wunsch des Bauherrn führt das Bauamt aber eine sog. Bauzustandsbesichtigung durch. Hierbei werden aber in der Regel lediglich Abweichungen von den genehmigten Plänen und der Landesbauordnung geprüft.

### **Baubzugssteuer**

Totgeburt übereifriger Gesetzesmacher. Den im Baugewerbe tätigen Betrieben wird dabei unterstellt, dass sie die Steuern nur unzureichend abführten. Das soll insbesondere bei ausländischen Firmen vorgekommen sein. Die haben in Deutschland gearbeitet, jedoch ihre Steuern hier nicht abgeführt. Die Verordnung gilt für jeden Gewerbetreibenden, der Arbeiten vergibt, die nur im weitesten Sinne etwas mit dem Baugewerbe zu tun haben. Eigentümergeinschaften zählen nach dem Willen des Gesetzgebers natürlich auch zu den Gewerbetreibenden. Und fast alles, was ein Verwalter für eine Eigentümergeinschaft so tagtäglich abwickelt, fällt darunter.

Der Verwalter hat 15 % vom Rechnungsbetrag des Auftragnehmers einzubehalten. Den einbehaltenen Betrag muss er unter Angabe der Steuernummer des Auftragnehmers an das zuständige Finanzamt des Auftragnehmers abführen. Natürlich muss er dazu auch noch eine Steuererklärung abgeben. Absehen davon, dass es nicht so einfach ist, die betreffende Steuernummer und das zuständige Finanzamt zu ermitteln, hält diese Verordnung auch Scharen von Finanzbeamten in Atem.

Doch es gibt eine Ausnahme, mit der das Finanzamt die Guten von den Bösen aussortieren will: die Freistellungsbescheinigung. Bei Vorlage dieser Bescheinigung braucht der Verwalter die Prozedur nicht durchzuführen. Denn diese Bescheinigung sollen nur diejenigen Firmen bekommen, die ihre Steuer ordnungsgemäß abführen, dabei hat der Verwalter die Aufgabe, die Echtheit der Freistellungsbe-

scheinigung an Hand einer Fotokopie zu prüfen. Und natürlich auch die zeitliche Befristung.

Bei den mehr als 1.500 Firmen, denen wir Aufträge im Namen unserer Gemeinschaften erteilen, könnten wir dafür glatt einen neuen Mitarbeiter gebrauchen...

„Es hätte alles so schön sein können...“ meinte ein Referent des Bundesfinanzministeriums anlässlich der Verwalterfachgespräche 2002 in Fischen. Dummerweise hatte die Justiz eingegriffen. Die Gerichte haben entschieden, dass jedem Antragsteller die Freistellungsbescheinigung ausgestellt werden muss. Ganz gleich, ob er Steuerschulden habe oder nicht. Das Vorenthalten der Freistellungsbescheinigung bedeute für den Handwerker einen unzumutbaren Wettbewerbsnachteil.

Die Freistellungsbescheinigung gilt natürlich immer noch. Auch wenn sie so gut wie nichts wert ist. Und mehr Geld hat sie, nach Aussage des Referenten, auch nicht in die Staatskasse gebracht. Aber eine Menge Mehrarbeit für alle!



## **Bauantrag**

Keine Baugenehmigung ohne Antrag. Wer bauen will, muss vorher beim zuständigen Bauamt einen Antrag stellen. Das macht man üblicherweise über einen antragsberechtigten Architekten oder Bauingenieur. Zum Bauantrag gehören als Anlage die Entwurfszeichnungen, die Baubeschreibung, die statische Berechnung, der Lageplan, Zustimmungserklärungen ggf. betroffener Nachbarn usw.

In Gebieten mit gültigem Bebauungsplan reicht manchmal das Bauanzeigeverfahren. Dabei ist das Verfahren für den

Bauwilligen sehr vereinfacht. Wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb einer bestimmten Frist reagiert, darf mit dem Bau begonnen werden.

Damit ist der aufwändige Antragsweg mit den vielen verwirrenden Formularen entfallen. Ebenso ist der nach Reinhard Mey früher manchmal erforderliche „Antrag auf Erteilung eines Antragsformulars zur Bestätigung der Nichtigkeit des Durchschriftexemplars“ nach Aussage des Pressesprechers des „Bundesamtes für die Verwaltung von Durchschriften bereits vernichteter Verwaltungsakten“ dem Bürokratieabbaugesetz (das gibt's wirklich) zum Opfer gefallen.

## Baubeschreibung

Eigentumswohnungen werden oft schon im Planungsstadium gekauft. Die Prospekte sind bunt und Papier ist geduldig. Achten Sie im Kaufvertrag für Ihre Eigentumswohnung auf eine detaillierte Beschreibung der gesamten Bauausführung und Ausstattung. Schließlich hat sich der Architekt bzw. der Bauträger über die angestrebte Qualität Gedanken gemacht. Sollte er jedenfalls!

Formulierungen wie: „Steckdosen in ausreichender Anzahl“, kann für den Bauträger eine einzige Steckdose im Raum heißen. Der Erwerber liest daraus mind. 10 Steckdosen über den Raum verteilt. Und nun? Der Ärger ist vorprogrammiert. Dabei sind die Steckdosen noch das geringste Problem.

Wenn der Trockenraum zu klein ist, gibt es nachher Stress bei der

*Und da waren noch...*

*...die offensichtlich nach purem Luxus strebenden Wohnungseigentümer, denen es zu lästig war, ihre Fahrräder und den Rasenmäher über zwei Etagen vom Keller durchs Treppenhaus nach oben durch den Hausflur nach draußen zu tragen, und nachträglich eine Außenkellertür vom Bauträger verlangten.*



Durchführung der Hausordnung. Bei einer fehlenden Kelleraußentür verschrammen die Fahrräder später die Treppenhausewände.

Insbesondere im konstruktiven Bereich sollte die Baubeschreibung möglichst genau sein. Lassen Sie sich am besten von einem Architekten oder Bauingenieur beraten.

### **Bauerwartungsland**



Dieser Begriff geistert öfter durch die Immobilienanzeigen. Eine rechtliche Bedeutung fehlt. Er wird gerne von Leuten verwendet, die mit diesem Begriff den Wert ihres angebotenen Grundstücks

erhöhen wollen. Gemeint sind damit Grundstücke, die im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehen sind.

Ob und wann diese Grundstücke in einem Bebauungsplan als tatsächlich bebaubar ausgewiesen werden, weiß niemand genau. Das hängt von der Finanzierung, dem politischen Willen und den Entscheidungen im Gemeinderat ab. Darauf gebaut werden darf in der Regel jedoch vorerst nicht. Und bis endlich gebaut werden darf, kann der Bauwillige unter Umständen alt und grau geworden sein.

**Baufehler** (siehe: Baumangel)

### **Baufenster**

Gemeint ist damit die überbaubare Fläche eines Grundstücks. Diese sog. überbaubaren Flächen sehen im Bebauungsplan wie kleine Fenster auf den Grundstücken



aus. Daher der Name. Natürlich dürfen diese Flächen nicht vollständig überbaut werden. Das geplante Gebäude muss lediglich innerhalb dieses Baufensters platziert werden.

Wie viel von der überbaubaren Fläche tatsächlich bebaut werden kann, hängt auch von der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) ab. Im Bebauungsplan sind noch weitere Vorgaben festgelegt.

### **Baugenehmigung**

Baugenehmigungen sind Ländersache. Jedes Bundesland hat seine eigene Landesbauordnung. Für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb eines Gebietes, für die ein Bebauungsplan gilt, ist das Verfahren meist vereinfacht. Auf einen Bauantrag kann verzichtet werden. Hier genügt es, dass der Bauherr seine Bebauungsabsicht bei der zuständigen Gemeinde anzeigt (Bauanzeigeverfahren).

Natürlich muss er die geltenden Bauvorschriften beachten. Wie beim Baugenehmigungsverfahren muss er die üblichen Unterlagen einreichen. Wenn das Bauamt innerhalb einer bestimmten Frist keinen Widerspruch erhebt, darf er anfangen.

Für alle anderen Bauvorhaben muss eine Baugenehmigung beantragt werden. Hier darf der Bauherr erst mit den Arbeiten beginnen, wenn die offizielle Baugenehmigung des Bauamtes schriftlich vorliegt.

### **Baugrenze**

Im Bebauungsplan festgelegte Grenzen, innerhalb derer das Gebäude auf dem Grundstück platziert werden darf. Außerhalb dieser Grenzen dürfen auf dem Grundstück keine Gebäude errichtet werden. Eine Ausnahme bilden dabei ggf. Garagen oder Gartenhäuser.

Mit den unbebauten Flächen werden Beeinträchtigungen der Nachbarn untereinander verringert. Darüber hinaus dienen die unbebauten Grundstücksflächen dem Brandschutz.

Die Baugrenze sollte nicht mit der Baulinie verwechselt werden. Im Bebauungsplan sind noch weitere Vorgaben festgelegt.

### **Bauherrenmodell**

Seit den 80er Jahren ein beliebtes Steuersparmodell bei der Errichtung von Wohnimmobilien. Die Käufer traten dabei als Bauherren auf und konnten zahlreiche Aufwendungen, wie z. B. Gebühren für Baubetreuung, wirtschaftliche Beratung, Finanzierungsvermittlung usw. als sofort abzugsfähige Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen. Durch zwischenzeitliche Änderung des Steuergesetzes ist das Bauherrenmodell steuerlich uninteressant geworden.

### **Bauingenieur**



Geschützte Berufsbezeichnung. Nur wer ein abgeschlossenes Bauingenieurstudium absolviert hat, darf sich so nennen. Man kann davon ausgehen, dass ein Bauingenieur ebenso wie ein Architekt etwas vom Bauen versteht. Dabei liegt der Ausbildungsschwerpunkt nicht, wie beim Architekten, im künstlerischen Bereich, sondern ist mehr technisch geprägt. Dennoch kann ein Bauingenieur auch Architekt werden.

## Baukindergeld

Das wird Bauherren mit steuerlich anerkannten Kindern zusammen mit der Eigenheimzulage ausgezahlt. Dabei zahlt der Staat pro Kind jährlich 800 € über einen Zeitraum von 8 Jahren aus. Die Auszahlung ist jedoch an bestimmte Einkommensgrenzen geknüpft. Dies gilt seit 2004. Genaueres erfahren Sie bei Ihrer Bank oder dem Finanzamt. Insbesondere, ob das noch gilt.



## Baulast

Der Eine trage des Anderen Last. Wird oft verwechselt mit der Grunddienstbarkeit. Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die sein Grundstück betrifft. Häufig geht es dabei um die Übernahme von Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück zu Gunsten des Nachbarn. Das kann zum Beispiel die Duldung von Anbauten oder Balkonen im Grenzbereich sein. Auch Fenster erfordern eine gewisse davor frei zuhaltende Fläche. Wenn die nicht auf das eigene Grundstück passen, kann man versuchen einen Teil der Fläche auf das Nachbargrundstück abzuwälzen. Mit der Übernahme dieser Baulast muss sich der Nachbar natürlich einverstanden erklären.

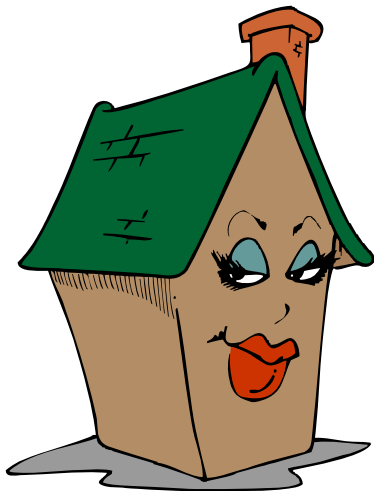
Die Baulast entfaltet jedoch nur gegenüber der Behörde Wirkung. Dies wird im Baulastenverzeichnis des Bauamtes eingetragen. Im Grundbuch wird man eine Baulast vergeblich suchen.

Überfahrrechte für Nachbargrundstücke lassen sich nicht über eine Baulast absichern. Diese Erfahrung musste vor Jahren ein Grundstücksnachbar einer Eigentümergeinschaft machen. Die Wohnungseigentümer nötigten dem Nachbarn einige Zugeständnisse ab, bevor sie der Eintra-

gung einer Grunddienstbarkeit zustimmten und ihn mit seinem Auto wieder über ihr Grundstück fahren ließen.

## Bauliche Veränderung

Maßnahme am Gebäude oder Grundstück, die über die normale Instandhaltung und Modernisierung hinausgeht.



Ob ein Außenanstrich, der ein Gebäude von  $\Leftarrow$  so nach nunmehr so  $\Rightarrow$  verändert, eine bauliche Veränderung darstellt, kann ich nicht beurteilen. Das empfindet sicher



jeder Wohnungseigentümer anders.

Die Abgrenzung zwischen Modernisierung und baulicher Veränderung vollzieht sich in der Praxis fließend.

Ein Beschluss über den Einbau einer Parabolantenne auf dem Dach macht dies deutlich: Wenn das Haus bisher **nicht** an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist, kann der Einbau einer Parabolantenne eine Maßnahme zur Anpassung an den Stand der Technik sein. Dadurch werden erstmalig alle Wohnungen mit einem breiten Programmangebot versorgt. Diese Maßnahme gilt als Modernisierung, weil damit die allgemeinen Lebensverhältnisse auf Dauer verbessert werden.

Der gleiche Einbau kann aber auch als bauliche Veränderung angesehen werden, wenn das Gebäude bereits an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist. Insbesondere, wenn sich dabei das Programmangebot sich nicht deutlich gegenüber der Kabelversorgung erweitert.

Die bauliche Veränderung kann leicht zu Streit führen. Schließlich hat jeder Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung in einem Gebäude mit seinerzeitigem Aussehen, Ausstattungsstandard und Charakter erworben, das ihm offensichtlich gefallen hat. Jeder konnte darauf vertrauen, dass das so bleibt.

Wenn jetzt einige Wohnungseigentümern die Eigenart der Wohnanlage verändern möchten, geht das zunächst einmal alle Miteigentümer an.

Eine solche Maßnahme kann nur beschlossen werden, wenn alle von der Maßnahme erheblich beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmen.



Damit die Kosten einer solchen Maßnahme, z. B. der Einbau eines Schwimmbads im Garten, praxisgerecht verteilt werden dürfen, hat der Gesetzgeber hierfür die Beschlusskompetenz ab dem 01.07.2007 mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geändert.

Zusammenfassend kann man sagen, dass alle Baumaßnahmen, die über die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung hinausgehen, als bauliche Veränderung gewertet werden können.

Dabei spielt es keine Rolle, ob das Gebäude tatsächlich verändert wird. Es reicht schon aus, dass der Charakter der Gesamtanlage verändert wird. Die Rechtsprechung hat bereits entschieden, dass die Beseitigung eines dominanten Solitärbaums als bauliche Veränderung gilt.

Einen Nachteil aus einer baulichen Veränderung, wie z. B. eine von einem Hausbewohner **eigenmächtig** angebrachte Parabolantenne an der Fassade, muss der sich gestört führende Wohnungseigentümer selbst verfolgen. Der Verwalter

als Vertreter der Eigentümergeinschaft wird hier erst nach einer Ermächtigung durch Beschluss tätig.

### **Baulinie**

Im Bebauungsplan gezeichnete Linie auf dem Grundstück, auf der eine Gebäudewand zwingend zu errichten ist. Sinn dieser Baulinie ist es, zum Beispiel den Abstand von Reihenhäusern zur Straße bzw. untereinander genau festzulegen. Ebenso gilt es auch, die Beeinträchtigungen der Nachbarn untereinander zu verringern. Die Baulinie sollte nicht mit der Baugrenze verwechselt werden. Im Bebauungsplan sind noch weitere Vorgaben festgelegt.

### **Baumangel**

Dieser Begriff - auch als Baufehler bezeichnet - wird im Sprachgebrauch oft mit dem Bauschaden gleichgesetzt.

Zum Verständnis des Unterschieds hier ein Beispiel: Eine nicht ausreichend gegen Umfallen geschützte, brennende Kerze ist sicher ein Mangel oder ein Fehler. Es entsteht jedoch erst dann ein Schaden, wenn die Kerze auf Grund des Mangels tatsächlich die Wohnung bzw. das ganze Haus in Brand steckt.

Gott sei Dank führt beim Bauwerk nicht jeder Mangel gleich zu einem Bauschaden. Wir haben ohnehin schon genug davon.

### **Bauschaden**

Er entsteht oft aus Planungs- oder Ausführungsmängeln. Der Planer vernachlässigt ein wichtiges Detail, und der Handwerker muss sich was zurechtummeln.

Ganz beliebt ist in diesem Zusammenhang der Wandanschluss eines Balkons. Die Balkontür sitzt dicht über dem

Balkonboden. Zu tief, um die Abdichtung entsprechend den Fachregeln mind. 15 cm hoch an das angrenzende Mauerwerk anzuschließen. Eine Wandanschlusschiene passt nicht unter die Balkontürschwelle. Silikon muss Wunder vollbringen. Das ist zwar ein Baumangel, doch bei normalem Regen bleibt noch alles dicht, bis...

...die Weichmacher aus dem Silikon verdunsten, die Fuge schrumpft und von der Wand abreißt. Im Winter hinterläuft das tauende Schneewasser den zu niedrigen Wandanschluss mit der abgerissenen Fuge. Dadurch entsteht ein Nässeschaden in der darunter liegenden Wohnung.

Der zu niedrige Wandanschluss ist der Baumangel. Die verfärbte und abgelöste Tapete in der darunter liegenden Wohnung ist der Bauschaden. Und der Miteigentümer der geschädigten Wohnung ist letztendlich der Dumme. Dann dafür zahlt keine Versicherung. Auch nicht die Eigentümergeinschaft, soweit sie den Schaden nicht schuldhaft verursacht hat.

Schuldhaftes Verhalten läge dann vor, wenn die Eigentümergeinschaft den Baumangel gekannt hätte und sich wider besseres Wissen geweigert hätte, den Mangel zu beseitigen.

Gibt's nicht? - Doch! Insbesondere wenn die Instandhaltungsrückstellung zu gering ist und die Wohnungseigentümer das Geld für eine Sonderumlage nicht aufbringen wollen (oder können).

Den traurigen Rekord darin hält eine Eigentümergeinschaft wegen eines undichten Balkons. Mit anwaltlichem Druck wurde endlich in der dritten dazu einberufenen Eigentümerversammlung beschlossen, den undichten Balkon

*Und da war noch...*

*...der überraschte Wohnungseigentümer, der beim Kauf seiner Wohnung einen Stellplatz mit erworben hatte, den es tatsächlich gar nicht gab, da die betreffende Grundstücksfläche eine steile Böschung war.*



zu sanieren. Wegen der verzögerten Balkonabdichtung musste auch dem geschädigten Wohnungseigentümer der Nässeschaden in seiner Wohnung ersetzt werden.

## Bauträger



Wer trägt schon gerne Risiko? Ein Bauträger muss das zwangsläufig. Er baut auf eigenes Risiko ein großes Gebäude. Er teilt es per Teilungserklärung in Wohnungseigentum auf und verkauft die ein-

zelnen Eigentumswohnungen zum Festpreis. Oft schon, bevor das Gebäude fertig gestellt ist. Wenn alles gut geht, zahlen die Wohnungserwerber ihre Kaufpreise nach dem Baufortschritt. Das ist in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so geregelt. An die muss sich der Bauträger halten. Die Einhaltung der Bestimmungen wird von der zuständigen Verwaltungsbehörde überwacht.

Das Unternehmerrisiko des Bauträgers liegt zwischen dem Erwerberanspruch und der Realität am Bau. Der Bauträger bedient sich verschiedener Handwerker. Diese müssen knapp kalkulieren. Hier ist alles Handarbeit. Außerdem mangelt es an Fachpersonal, das oft zu teuer ist. (Geiz ist ja geil.) Und da lassen sich Fehler nicht ganz vermeiden.

Die Qualität eines Bauträgers erkennt man an der Baubsubstanz und am Umgang mit Reklamationen. Ein Erwerber sollte sich darum vor dem Kauf von einem Architekten oder Bauingenieur beraten lassen.

In der Praxis lassen sich Qualitätsmängel nicht ganz vermeiden. Bis die behoben sind, sollte man einen entsprechenden Betrag zur Sicherheit einbehalten und erst nach erfolgter Mängelbeseitigung auszahlen.



Aber bitte nicht „den Fliegendreck an der Scheibe“ reklamieren, um die letzte Rate einzubehalten. Wenn das alle machen, geht der Bauträger pleite. Dann kann er sich auch nicht mehr um die Gewährleistung kümmern.

## Bauvoranfrage



Das ist eine Anfrage vor dem eigentlichen Antrag auf Baugenehmigung. Mit einer Bauvoranfrage kann man kostengünstig und relativ preisgünstig beim Bauamt erfahren, ob denn ein geplantes Bauvorhaben voraussichtlich überhaupt genehmigt werden würde. Allerdings kann das Bauamt ggf. die Zusage um ein Jahr zurückstellen.

Die im Vorbescheid gemachten Zusagen muss das Bauamt in einem späteren Baugenehmigungsverfahren einhalten.

**Bauwisch** (siehe: Abstandsfläche)

## Bauzeitzinsen



Baukreditzinsen, die während der Bauzeit anfallen. Also vor der Bezugsfertigkeit des Hauses. Wenn es nicht gelingt, einen günstigen Zinssatz mit der Bank zu vereinbaren, hier noch ein Trost:

Bei vermieteten Immobilien können die Zinsen als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

## Bebauungsplan

Deutschland ist keine Bananenrepublik. Da kann nicht jeder bauen, wie er will. Im Bebauungsplan ist alles geregelt: Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, First- und Traufhöhe, Drenpelhöhe (Kniestockhöhe), Fußbodenhöhe über Meeresspiegel, Dachsteinfarbe oder die Sträucher im Vorgarten. Auch, wo denn nun die Häuser auf den Grundstücken stehen dürfen.



Keine Sorge, es gibt hier noch mehr Zwangspunkte. Die Abstandsflächen gehören auch dazu. Das im Einzelnen hier zu erörtern, würde den Rahmen sprengen.

Wie man unschwer erkennt, bleibt noch wahnsinnig viel Raum für individuelle Gestaltung. Wie zum Beispiel beim Briefkasten.

**Beirat** (siehe: Verwaltungsbeirat)

## Belegungsbindung

Wer Geld gibt, tut das oft nur unter Auflagen. So macht das auch Vater Staat bei öffentlich geförderten Wohnungen. Diese werden auch Sozialwohnungen genannt. Sie dürfen nur an Angehörige eines bestimmten, gesetzlich definierten Personenkreises vermietet werden. Vorwiegend betrifft das Einkommensschwache oder Kinderreiche. Der Nachweis dafür ist der Wohnungsberechtigungsschein. Den brauchen auch Wohnungseigentümer, die ihre eigene öffentlich geförderte Wohnung selbst beziehen möchten.

## Bereitstellungszinsen

Schuldzinsen für Geld für die Zeit zwischen Kreditgewährung und Auszahlung. Das Kreditinstitut argumentiert damit, dass es das Geld in dieser Zeit täglich zur Auszahlung an den Bauherrn bereit halten müsse. Darum könne es nicht gewinnbringend anderweitig investiert werden. Kreditnehmern empfiehlt es sich mit der Bank eine möglichst lange zinsfreie Bereitstellungszeitspanne zu vereinbaren.

## Beschluss



Willenserklärung der Miteigentümer in einer Eigentümerversammlung. Ein Beschluss sorgt manchmal für Verdruss. Denn mit der Diskussion ist dann Schluss.

In den meisten Fällen entscheidet die einfache Ja-Stimmenmehrheit. Der Verwalter hat diesen Beschluss umzusetzen. Ohne Zaudern und Zögern. Auch wenn es manchem Wohnungseigentümer nicht gefällt.

Wenn **nicht** alle Wohnungseigentümer an einer Versammlung teilnehmen, jedoch alle Anwesenden einem Beschluss zustimmen, ist das **einstimmig**. Das kommt öfter vor.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kennt nur eine Ausnahme, wo ein Beschluss auch ohne Eigentümerversammlung gefasst werden kann: der Umlaufbeschluss. Ein Umlaufbeschluss ist aber nur wirksam, wenn alle im Grundbuch eingetragenen Miteigentümer dem Beschlusswortlaut vorbehaltlos zustimmen. So einen Beschluss nennt man auch **allstimmig**. Nur dann ist der Beschluss gefasst und wird vom Verwalter entsprechend schriftlich

an alle Eigentümer verkündet. In der Praxis kommt das jedoch so gut wie nie vor.

Entziehungsverfahren gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen mit einer qualifizierten Mehrheit beschlossen werden, wenn die Eigentümergeinschaft einen unliebsamen Miteigentümer loswerden möchte.

Für Modernisierungen ist seit der Novellierung des WEG ab dem 01.07.2007 nur noch eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich.

Es gibt auch Situationen, bei denen die Willenserklärung verdreht wird. Und das passiert so: Ein Miteigentümer stellt einen Beschlussantrag, der ihm einen Vorteil einräumt. Er möchte sein Fahrrad zukünftig, statt im gemeinsamen Fahrradraum, nun im Hausflur abstellen dürfen. In der Diskussion wird erkennbar, dass niemand davon begeistert ist. Der Antragsteller lässt jedoch nicht locker. Er verlangt die Abstimmung. Er stimmt folglich mit „Ja“. Die übrigen möchten den Hausfrieden nicht gefährden und enthalten sich.

*Und da war noch...*

*...der sich durch Gestank erkrankt fühlende Hausbewohner, der trotz Gutachten nicht wahrhaben wollte, dass die Ursache in dem von ihm selbst gesammelten Unrat zu finden war.*

Die Beschlussverkündung des Verwalters klingt dann so: „Der Beschlussantrag ist mit 1 Ja-Stimme und 5 Enthaltungen mehrheitlich angenommen. - Damit darf das Fahrrad im Hausflur abgestellt werden.“

Wer jetzt unglücklich ist, kann nur noch über eine Beschlussanfechtung beim Wohnungseigentumsgericht versuchen, die Sache umzubiegen.

Wenn ein Beschlussantrag keine Mehrheit bekommt oder mit mehrheitlich abgelehnt wird, bleibt alles so wie vorher. Auch ein abgelehnter Beschluss (Negativbeschluss) kann beim Wohnungseigentumsgericht angefochten werden.

Bei einem Beschluss über ein Rechtsgeschäft mit einem Miteigentümer ist der Betreffende von seinem Stimmrecht ausgeschlossen.

## Beschlussanfechtung

Es gibt nichts, was man nicht bestreiten könnte. So ist das auch bei einem Beschluss. Einen verkündeten Beschluss bitte nicht beim Verwalter reklamieren. Das ist sinnlos.

Ein Beschluss kann nur beim zuständigen Wohnungseigentumsgericht angefochten werden, und das innerhalb eines Monats nach Beschlussverkündung in der Eigentümersversammlung. Nicht erst nach Erhalt des Beschlussprotokolls!



Der anfechtende Miteigentümer kann sich dazu einen Rechtsanwalt zu Hilfe nehmen. Am besten einen, der sich auf Wohnungseigentum spezialisiert hat. Der Eigentümer kann auch selbst an das Gericht schreiben. Er muss gegen den betreffenden Be-

schluss klagen und seinen Klageantrag auch begründen. Gründe können Verstöße gegen formale Bestimmungen oder Verstöße inhaltlicher Art sein.

Das Gericht prüft dann, ob der Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und wenn ja, ob die Stimme des Antragstellers Einfluss auf das Beschlussergebnis gehabt hat. Wenn nicht, wird in der Regel der Anfechtungsantrag vom Gericht abgelehnt, und alles bleibt so wie vorher.

Doch Vorsicht: Manchmal geht eine Beschlussanfechtung aus, wie das „Hornberger Schießen“. In der nächsten Eigentümerversammlung wird der Beschluss dann in leicht geänderter Form bei Berücksichtigung aller Formalien neu gefasst. Und die Sache hat alle nur unnötig Geld gekostet.

## Beschlussantrag

Kein Beschluss ohne Antrag. Ein qualifizierter Verwalter formuliert in der Eigentümerversammlung den Beschlussantrag wortgenau. Auf diese Weise werden Missver-



werden Missverständnisse bei der Abstimmung vermieden. Erfahrene Verwalter werden die Beschlusstexte so formulieren, dass der Bestimmtheitsgrundsatz erfüllt ist.

Wenn ein einzelner Miteigentümer etwas beschlossen haben möchte, sollte er das rechtzeitig schriftlich beim Verwalter beantragen. Dann muss er selber seinen Beschlussantrag formulieren, über den dann in der Eigentümerversammlung abgestimmt werden soll. Üblicherweise wird der Verwalter auf Wunsch des betreffenden Miteigentümers bei der Formulierung unterstützend mitwirken.

Der Verwalter wird normalerweise den Abstimmungswunsch mit in die Tagesordnung zur Eigentümerversammlung aufnehmen. Er muss aber nur Anträge aufnehmen, die erkennbar von Interesse für die Gesamtheit der Eigentümergeinschaft sind. Offensichtlich formal falsche und mangels Beschlusskompetenz nichtige Anträge darf er auch zurückweisen.

## **Beschlussfähigkeit**

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestimmt, dass mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Miteigentumsanteile in einer Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten sein müssen, damit rechtswirksam Beschlüsse gefasst werden können. Damit wollte der Gesetzgeber erreichen, dass gefasste Beschlüsse hinreichende Akzeptanz in der Eigentümergeinschaft finden.

In der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung kann auch etwas anderes bestimmt sein. Da gibt es schon mal unvorteilhafte Bestimmungen. Wie zum Beispiel, dass die Beschlussfähigkeit bereits bei einem einzigen Teilnehmer oder anders herum, erst bei Anwesenheit aller Miteigentumsanteile erreicht ist. Solche Regelungen tragen mit dazu bei, Juristen in Lohn und Brot zu halten.

Sollte eine Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig sein, muss der Verwalter zu einer Wiederholungsversammlung einladen. Selbstverständlich ist zu dieser Versammlung wieder schriftlich mit einer Frist von in der Regel zwei Wochen einzuladen. Diese Wiederholungsversammlung ist aber nun in jedem Fall beschlussfähig. Im (WEG) heißt es dazu: „...unabhängig von der Zahl der stimmberechtigten Miteigentümer“. Jetzt wird es gefährlich: Wenn nur einer kommt, kann der alles so beschließen, wie es ihm allein gefällt.

Beschlüsse einer Wiederholungsversammlung, die sofort an eine nicht beschlussfähige Versammlung anschließt, sind anfechtbar. Auf Antrag eines Miteigentümers werden die Beschlüsse vom Wohnungseigentumsgericht sofort und ohne weitere Prüfung wegen Nichteinhaltung der Formalien aufgehoben. Es entstehen Unfrieden, unnötige Kosten für Gericht und Anwälte und eine neue Versammlung. Wenn diese Versammlung dann auch nicht beschlussfähig ist, erfolgt noch eine wiederholte Wiederholungsversammlung.



## Beschlusskompetenz

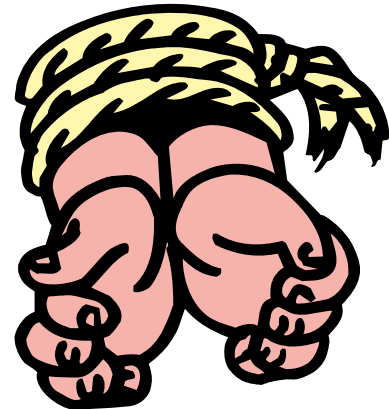
Vereinfacht ausgedrückt, kann eine Eigentümerversammlung **alles** beschließen. Das kann manchmal der fähigste Verwalter nicht verhindern. Die Frage ist nur, ob jeder Beschluss letztendlich auch rechtswirksam wird. Schließlich muss der Verwalter diesen Beschluss eventuell auch gegen den Willen eines oder mehrerer Miteigentümer durchsetzen. Dann erst zeigt sich, ob der Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Beschlüsse, die gegen zwingende Rechtsvorschriften verstoßen oder Regeln der Gemeinschaftsordnung außer Kraft setzen, sind von vornherein nichtig. Sie sind so zu behandeln, als hätte es sie nie gegeben. Und Beschlüsse, die vom Verwalter verlangen, bei der Umsetzung gegen Gesetze zu verstoßen, darf der Verwalter auch nicht ausführen.

Das gilt zum Beispiel für Beschlüsse, die mit der Vergabe und Bezahlung von Arbeiten unter Umgehung der Steuergesetze zusammenhängen. Im Volksmund mit Schwarzarbeit oder neudeutsch „Nachbarschaftshilfe“ bezeichnet. Bei der Umsetzung solcher Beschlüsse kann sowohl die Eigentümergeinschaft als auch der „nach außen hin“ verantwortliche Verwalter leicht in den Bereich des strafbaren Handelns gelangen.

Bei einer Beschlussanfechtung prüft das Wohnungseigentumsgericht, ob der Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Es prüft auch, ob die Eigentümergeinschaft überhaupt berechtigt war, über die betreffende Angelegenheit zu beschließen (Nichtigkeit).

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seine jahrzehntelange Rechtsauffassung zur Beschlusskompetenz völlig geändert. In dem aufsehenerregenden Grundsatzbeschluss vom





20.09.2000 hat er neue Aussagen zur Beschlusskompetenz einer Eigentümergeinschaft gemacht:

Demnach „...kann nicht beschlossen werden, was vereinbart werden muss. Es sei denn, dass vereinbart ist, dass beschlossen werden darf.“ - Das muss man sich mal auf der Zunge zergehen lassen...

Nach der BGH-Rechtsprechung vom 20.09.2000 mussten Vereinbarungen ansonsten bis zum 01.07.2007 im Grundbuch eingetragen werden, damit sie auch für später dazu gekommene Miteigentümer galten. Eine Änderung der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung war erforderlich. Damit wurden die Teilungserklärung und eventuell weitere zusätzlich im Grundbuch eingetragene Regelungen zum Maßstab der Beschlusskompetenz gemacht.

*Und da war noch...*

*...der besonders rechtskundige Eigentümer, der eine Änderung der BGH-Rechtssprechung zur Beschlusskompetenz ausnutzte, um die Erneuerung der Fenster seiner Wohnung auf Kosten der Eigentümergeinschaft zu erstreiten, obwohl alle anderen Eigentümer ihre Fenster seinerzeit selbst bezahlt hatten.*

Aber auch hier gibt es Ausnahmen. Das ab 01.07.2007 geänderte Wohnungseigentumsgesetz erlaubt im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss Abweichungen von den Regeln der Gemeinschaftsordnung. Insbesondere bei der Verteilung der Betriebskosten und der Verwaltungskosten.

Unter bestimmten Umständen - nämlich einer doppelt qualifizierten Mehrheit - ist auch eine von der Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen möglich. Dies gilt allerdings nur für den Einzelfall. Der Verwalter wird seine Eigentümer bei einer Eigentümerversammlung im konkreten Fall entsprechend beraten.

Mehr dazu unter doppelt qualifizierte Mehrheit.

## Beschlussprotokoll



Nach dem Wohnungseigentums-gesetz müssen lediglich die Beschlüsse protokolliert werden. Mehr nicht. So können die Entscheidungen einer Eigentümerversammlung jederzeit zweifelsfrei nachvollzogen werden. Den Verlauf einer Versammlung mit den Redebeiträgen der Beteiligten zu protokollieren, hat sich nicht bewährt. Das führt oft zu Auseinandersetzungen mit dem Protokollführer und zur sinnlosen Beschlussanfechtung. Das Wohnungseigentumsgericht hat auch keine Lust und keine Zeit ganze Romane zu lesen, denn für die rechtliche Beurteilung zählen nur die reinen Beschlüsse. Und natürlich, ob mit dem Beschluss dem erklärten Willen der Eigentümerversammlung Rechnung getragen wird. Darum ist es wichtig, dass die Beschlussformulierungen den Bestimmtheitsgrundsatz erfüllen und den Willen der Eigentümerversammlung so genau wie möglich wiedergeben.

Jeder Miteigentümer hat das Recht, Protokolle beim Verwalter einzusehen. Kostenlose Kopien kann er nicht verlangen. In der Praxis wird jedoch ein leistungsfähiger Verwalter jedem Miteigentümer unaufgefordert eine Protokollkopie übersenden. Wenn er diesen Service bietet, so sagen die Gerichte, müssen die Protokolle spätestens 3 Wochen nach der Eigentümerversammlung jedem Miteigentümer zugegangen sein. So bleibt dem Miteigentümer noch die Möglichkeit der Beschlussanfechtung **vor** Ablauf der Monatsfrist.

Die krassesten Protokolle habe ich erst kürzlich anlässlich der Übernahme einer Notverwaltung in die Hände bekommen. Dort waren im Protokoll explizit alle Redebeiträge aller Versammlungsteilnehmer aufgelistet. Der Text strotzte nur von Formulierungen wie „ Herr Meier (*Name geändert*) sagte..., Frau Schulze (*Name geändert*) meinte...“ - Aber an

keiner Stelle war von irgend einem Beschluss die Rede. Das hatte zur Konsequenz, dass weder Beschlüsse über die Jahresabrechnungen noch über den laufenden Wirtschaftsplan bestanden.

Darum konnte auch niemand gezwungen werden, die Jahresabrechnung und das Hausgeld zu bezahlen. Und entsprechend sah die Finanzsituation der Eigentümergeinschaft auch aus... - Das Gas war schon abgesperrt...

## Beschluss-Sammlung



Umgangssprachlich auch Beschlussbuch genannt. Neuestes Kind der Gesetzgebung mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes ab 01.07.2007. Demnach müssen alle in einer Eigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse, Umlaufbeschlüsse und Gerichtsurteile nicht nur

ins Beschlussprotokoll, sondern nunmehr auch in eine Beschluss-Sammlung eingetragen werden.

Wie die Sammlung geführt werden soll, ob auf Papier oder elektronisch, bleibt im Gesetz offen. Eine elektronisch geführte Sammlung wird die systematische Suche nach bestimmten Angelegenheiten deutlich erleichtern. Wenn jetzt zum Beispiel ein Kaufinteressent wissen möchte, ob irgendwann einmal ein Beschluss zur Haustier- bzw. Hundehaltung gefasst wurde, kann der Verwalter einen diesbezüglichen Beschluss sofort finden und auf Wunsch sofort ausdrucken. Theoretisch ist das eine gute Sache. ...Nur hat bei uns bisher noch nie ein Kaufinteressent nach irgendwelchen Beschlüssen gefragt. Fast regelmäßig sind Käufer nach Abschluss des Kaufvertrags überrascht, dass sie zusammen mit der Eigentumswohnung auch noch eine

„Vereinsmitgliedschaft“ mit manchmal bemerkenswertem Lebenslauf erworben haben.

## **Beschlussverkündung**

Oftmals vernachlässigte - aber wichtige Formalie - in einer Eigentümerversammlung. Fast kein Miteigentümer und leider nicht alle Verwalter wissen, welche Bedeutung die Beschlussverkündung hat.

Ein von den Miteigentümern gefasster Beschluss wird erst mit der Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Verwalter rechtswirksam. Der Verwalter sagt dann. „Der Beschlussantrag ist damit mehrheitlich angenommen.“

Mit Beschlussverkündung beginnt eine einmonatige Frist für eine mögliche Beschlussanfechtung. Nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist erwächst der Beschluss in Rechtsbeständigkeit. Aber nur wenn der Beschluss nicht von vornherein nichtig war.



Wenn der Verwalter die formelle Verkündung unterlässt und das möglicherweise auch noch im Beschlussprotokoll? - Dann darf darum beim Wohnungseigentumsgericht gestritten werden. Denn nur einer verkündeter Beschluss wird in die Beschluss-Sammlung aufgenommen.

## **Besenrein**

Vertraglich vereinbarter Zustand einer Wohnung bei der Rückgabe durch den Mieter. Wie die Formulierung sagt, muss die Wohnung nur geräumt und sauber übergeben

werden. Der Mieter muss bei einer solchen Vereinbarung die Wohnung bei Auszug **nicht** renovieren.

Diese Formulierung wird auch schon mal in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung verwendet.

## Besitz

Besitz und Eigentum werden umgangssprachlich oft durcheinandergeworfen. Einfach ausgedrückt: Besitz ist die tatsächliche Verfügungsgewalt über eine Sache. Eigentum ist die rechtliche Verfügungsgewalt über eine Sache.

Manchmal ist es sogar besser etwas zu besitzen, als dessen Eigentümer zu sein: Stellen Sie sich vor, Sie haben Ihre Eigentumswohnung vermietet. Sie sind der rechtmäßige Eigentümer. Ihr Mieter bewohnt bzw. besitzt Ihre Wohnung. Er ist der Wohnungsbesitzer. Wenn Sie selbst Ihre Wohnung in Besitz nehmen möchten und Ihr Mieter wehrt sich dagegen, wird das unter Umständen ein langwieriges Verfahren...

*Und da war noch...*

*...das sparsame Wohnungseigentümerehepaar, das jahrelang das Wasser für ihren Haushalt aus dem Gemeinschaftswasserhahn der Waschküche zapfte und in ihre Wohnung im Obergeschoss schleppte.*

## Bestimmtheitsgrundsatz

Juristischer Begriff. - Zappen Sie beim Fernsehen? Oder wählen Sie Ihr Programm vorher sorgfältig aus?

Bei einer Eigentümerversammlung wird nicht gezappt! - Aus der Einladung muss erkennbar sein, welche Dinge beschlossen werden sollen. Auf Grund der Einladung möchten Sie ja entscheiden, ob Sie teilnehmen werden. Wenn ja, möchten Sie sich vorbereiten. Das geht aber nur, wenn die Tagesordnungspunkte hinreichend genau beschrieben sind.

Das gleiche gilt für die Beschlüsse. Es reicht nicht aus, zu protokollieren: „Die Fassade soll saniert werden.“ Jeder Miteigentümer hat das Recht, aus dem Beschlussprotokoll zu erfahren, was genau beschlossen wurde. Was in welchem Umfang von wem zu welchen Kosten ausgeführt werden soll.

Die Missachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und ist häufig Anlass für eine Beschlussanfechtung.

## Betriebskosten



Begriff aus dem Mietrecht. Ab dem 01.01.2004 gilt die neue Betriebskostenverordnung (BetrKV). Gemeint sind damit Kosten, die beim bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung laufend entstehen.

Dazu zählen Ausgaben für: Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung und Warmwasser, Aufzugsbetrieb, Straßenreinigung und Müllentsorgung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Allgmeinstrom, Schornsteinreinigung, Immissionsmessung, Wohngebäude- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Hauswart, Kabelfernsehen, Gemeinschaftsantennenanlage, Gemeinschaftswaschmaschine, sonstige Betriebskosten wie zum Beispiel für die Wartung von Brandschutzeinrichtungen oder Sauna oder Schwimmbad. Mehr dazu unter dem Stichwort: Zusammenstellung der Betriebskostenarten.

Betriebskosten dürfen, sofern im Mietvertrag vereinbart, neben der Grundmiete auf den Mieter umgelegt werden. Die Kostenverteilung ergibt sich aus dem Mietvertrag. Aus-



gaben für Verwalter und Instandhaltung gehören **nicht** dazu. Vermieter von Eigentumswohnungen sollten im Mietvertrag die gleichen Verteilerschlüssel wie in der Teilungserklärung vereinbaren. Hier kann es sonst, wegen der Verschiedenartigkeit des Wohnungseigentumsrechts und des Mietrechts, zu Konflikten kommen. Meist zum Nachteil des Vermieters.

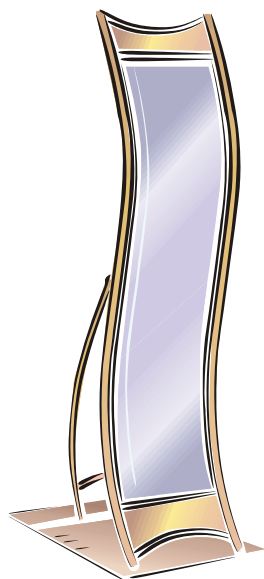
Die Höhe der Betriebskosten wird maßgeblich vom Verhalten der Miteigentümer selbst bestimmt. Wenn möglichst viele Leistungen durch die Miteigentümer bzw. deren Mieter in Eigenleistung erbracht werden, können alle Geld sparen. Allerdings kann diese tätige Mithilfe nicht im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung beschlossen werden. Hier kommt es auf freiwilligen, sozialen Einsatz der Beteiligten an.

Wenn man sich nicht einig wird und alle Dienstleistungen durch Fremdfirmen ausgeführt werden, wird es für alle teuer.

*Und da war noch...*

*...die durch Allgemeinwasserentnahme geschädigte Eigentümergemeinschaft, die daraufhin den Wasserhahn in der Waschküche entfernen ließ und von nun an selbst in der Waschküche kein Wasser mehr zum Putzen der Allgmeineräume zapfen konnte.*

## Betriebskostenspiegel



Betriebskosten und Hausgel-  
der verschie-

der Eigentümergeinschaften kann man nicht miteinander vergleichen. Auch wenn sich das in jüngster Zeit ein Verein oder selbsternannte Kontrolleure im Internet auf die Fahne geschrieben haben. Ein seriöser Vergleich scheitert. Jede Gemeinschaft hat ihr eigenes Profil.

Heizkosten sind nicht nur abhängig von der Beheizungsart, der Wärmedämmung und vom Nutzerverhalten, sondern auch von der Gebäudeform.

Eine zerklüftete Terrassenhausanlage in exponierter Lage hat einen höheren Wärmebedarf als ein kompaktes Mehrfamilienhaus mit 60 Einheiten in geschützter Lage.

Das Gleiche trifft für die Instandhaltung zu. Je größer und kompakter ein Gebäude ist, desto wirtschaftlicher ist es pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. pro Wohnung zu betreiben. Das gilt auch für das Verwalterhonorar.

Es ist ein Unterschied, ob Dienstleistungen für die Eigentümergeinschaft in Eigenleistung oder durch Serviceunternehmen erbracht werden. Die Größe und der Pflegeaufwand des Grundstücks nicht zu vergessen.

Sicherlich kann ein engagierter Verwalter auf eine Eigentümergeinschaft einwirken und damit die Betriebskosten geringfügig beeinflussen. An Hand der Höhe der Betriebskosten oder sogar der Bewirtschaftungskosten auf seine Qualität zu schließen, ist schlichtweg unsinnig.

Einige Tipps zur Verringerung der Betriebskosten unter Investieren am richtigen Anfang.

## Beurkundung

Immobilienkaufverträge müssen bei einem Notar geschlossen, das heißt beurkundet werden. Nur so wird ein Kaufvertrag für eine Eigentumswohnung rechtswirksam. Und weil der Erwerber den Notar üblicherweise allein bezahlt, wählt er ihn meist auch aus. Der Notar kümmert sich um die Auflassung und Umschreibung beim Grundbuchamt einschließlich aller Genehmigungen. Auch um die Verwalterzustimmung.





## Bewirtschaftungskosten

Oft auch mit Nebenkosten bezeichnet. Sie fallen bei der laufenden Bewirtschaftung einer Eigentümergeinschaft an und setzen sich zusammen aus den auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten für Wasser, Heizung, Versicherungen, Hausmeister, Wartungen usw. und den nicht umlagefähigen Kosten zum Beispiel für Bankgebühren, Verwalterhonorar und Instandhaltungsrückstellung.

Ein umsichtiger Verwalter wird die Betriebskosten separat buchen und in der Jahresabrechnung gesondert ausweisen. Dadurch können vermietende Miteigentümer diese Positionen auf ihre Mieter umlegen.

Dabei ist der Vermieter bestrebt, die Betriebskosten möglichst gering zu halten, denn zu hohe Betriebskosten machen die Wohnung für Mieter finanziell uninteressant. Mehr dazu unter Investieren am richtigen Anfang.

*Und da war noch...*

*...der bequeme Wohnungseigentümer einer Kleinstgemeinschaft, der den Heizöllieferanten zurückschickte, da er nicht wisse, wo der Einfüllstutzen sei und ihn die Betankung ohnehin nichts angehe.*

**BGB** (siehe: Notar)

## BGH

Abkürzung für den Bundesgerichtshof in Karlsruhe. Er muss entscheiden, wenn ein Oberlandesgericht (OLG) bei einer Rechtsfrage zu einem anderen Ergebnis gelangt, als bereits vorher ein anderes OLG. Die Oberlandesgerichte müssen sich in der Rechtsprechung nämlich einig sein. Damit das sichergestellt ist, wird in so einem Fall der BGH angerufen. Er spricht dann höchstrichterlich in der betreffenden Rechtsfrage ein „Machtwort“.

Das Machwort gilt allerdings nur für die OLGs. Die anderen Gerichte halten sich jedoch auch daran. Das dient der Rechtssicherheit.

Die Richter sind jeweils auf ihre Rechtsbereiche spezialisiert. So ist zum Beispiel der 5. Zivilsenat für Wohnungseigentumsrecht zuständig.

Der Gesetzgeber hat in Sachen Wohnungseigentum den BGH jedoch ab 01.07.2007 bis zum Jahr 2012 befreit. Bis dahin müssen die verschiedenen Landgerichte höchstrichterlich selbst entscheiden.

*Und da war noch...  
...der schelmische Wohnungseigentümer, der den Verwalter fragte:  
„Wenn die Instandhaltung und Pflege des Gemeinschaftseigentums doch Angelegenheit aller ist, wieso putzt dann meine Frau die Fenster?“*

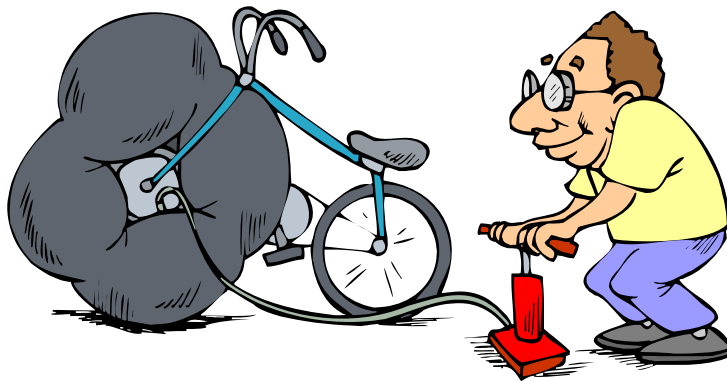
**BGH-Beschluss vom 21.04.1988 zur Abrechnungsspitze** (siehe: Jahresabrechnung bei Eigentümerwechsel)

**BGH-Beschluss vom 30.11.1995 zur Fälligkeit von Hausgeldvorauszahlungen** (siehe: Jahresabrechnung bei Eigentümerwechsel)

**BGH-Beschluss vom 20.09.2000 zur Beschlusskompetenz** (siehe: Beschlusskompetenz)

**BGH-Beschluss vom 02.06.2005 zur Teilrechtsfähigkeit** (siehe: Gesamtschuldnerische Haftung)

## Blower Door Verfahren



Verfahren zur Bestimmung der Luftdichtheit eines Gebäudes. Benannt nach der Firma, die das Verfahren entwickelt hat.

Dabei wird ein verstellbarer Rahmen mit einer luftdichten Nylonplane an Stelle der Außentür eingesetzt. Durch einen in die Plane eingearbeiteten Ventilator wird Luft in das Gebäude gepumpt. Aus der Luftmenge innerhalb einer bestimmten Zeit werden die Undichtigkeiten ermittelt. Durch Einsatz von Rauchpatronen können Undichtigkeiten auch außen am Gebäude, erkennbar durch den Rauchaustritt, sichtbar gemacht werden.

Das Ganze kann auch anders herum mit Unterdruck erfolgen. Undichtigkeiten werden dabei mit einer Kerze im Inneren des Gebäudes aufgespürt.

Diese Messung hat durch die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) an Bedeutung gewonnen und ergänzt sich mit der Thermografie.

## Bodenrichtwert

Immer, wenn eine Immobilie verkauft wird, bekommt der Erwerber vom Gutachterausschuss einen Fragebogen zugesandt. Hierin muss er Angaben über die Immobilie, den Grundstücksanteil und den gezahlten Kaufpreis machen. Daraus ermittelt der Gutachterausschuss im Auftrag der Kommune den Bodenpreis pro m<sup>2</sup> Fläche.

Die Bodenpreise aller Immobilienverkäufe werden gesammelt und jährlich ausgewertet. Der daraus errechnete

durchschnittliche Bodenrichtwert wird in eine Landkarte eingetragen. Aus dieser Bodenrichtwertkarte kann man dann herauslesen, welchen Wert ein Grundstück in einer bestimmten Lage ungefähr hat.

Ebenso werden auch die Verkaufspreise aller Häuser und Eigentumswohnungen gesammelt, ausgewertet und miteinander verglichen.

Bei der Wertermittlung für eine Wohnung wird deren Zustand bewertet und üblicherweise dann die Kaufpreissammlung zusätzlich mit herangezogen. Den so ermittelten Wert der Immobilie nennt man darum **Vergleichswert**.

Wer die Kaufpreissammlung einsehen möchte, kann sich an das zuständige Bauamt wenden. Manche Kommunen veröffentlichen die Richtwertkarte bereits im Internet.

## Buchführung des Verwalters



Im Grunde gibt es keine zwingende Vorschrift, nach welchem System der Verwalter zu buchen hat. Nur das Ergebnis zählt für die Juristen. Und das bedeutet, dass die Darstellung in der Jahresabrechnung bestimmten Anforderungen genügen muss. Das betrifft insbesondere die Darstellung der Einnahmen und

Ausgaben, das Hausgeld und die Hausgeldrückstände, die Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung, die Zinserträge und Kapitalertragsteuernachweise usw.

Das ganze sollte durch einen Vermögensstatus ergänzt werden. Der wiederum darf aber nach Auffassung der Juristen nicht Bestandteil der Jahresabrechnung werden, weil Forderungen und Verbindlichkeiten nicht abgerechnet

werden dürfen. Nach Juristenmeinung sollen in der Jahresabrechnung nur diejenigen Kosten abgerechnet werden, die im Laufe des Abrechnungsjahres über das Bankkonto geflossen sind. (Einzahlungs-/Auszahlungsrechnung)

Dabei dürfte jedem Wohnungseigentümer und Mieter klar sein, dass er zwar die Wasser-/Kanalkosten für das Abrechnungsjahr zu bezahlen hat, dass die Rechnung dafür aber erst nach Ablauf des Jahres vom Versorgungsunternehmen gestellt und bezahlt wird. Dennoch wird er erwarten, dass genau diese, mit der Schlussrechnung des Versorgungsunternehmens ermittelten Wasser-/Kanalkosten, in seiner Jahresabrechnung berücksichtigt werden.

*Und da waren noch...*

*...die prinzipienbewussten Eigentümerinnen, die bei der Abrechnungsprüfung einen vermeintlichen „Zinsschaden“ in Höhe von 5 Pfennig zum Nachteil der Gemeinschaft errechneten und diesen Betrag als Schadenersatz vom Verwalter zurückforderten.*

Das verrückte daran ist, dass die Rechtsprechung im Wohnungseigentumsrecht gerade das ablehnt. Man könnte meinen, die Justiz sei der Auffassung, dass ein Wohnungseigentümer nicht in der Lage sei, dies zu verstehen.

Beim Mietrecht hingegen wird von der gleichen Justiz in der Betriebskostenabrechnung verlangt, dass gerade die tatsächlich entstandenen Kosten für Wasser-/Kanalkosten abgerechnet werden.

*Und da war noch...*

*...der dünnhäutige Verwalter, der wegen geforderter 5 Pfennig „Schadenersatz“ für Zinsverlust der betreffenden Eigentümergemeinschaft den Vertrag nicht verlängerte, weil er sich zu sehr darüber ärgerte.*

Hier beißen sich Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht erheblich. Wohl dem Verwalter, der hier eine praktikable Lösung anbietet ohne zwischen den gegenläufigen Rechtsauffassungen zerrieben zu werden.

Die exakte Buchhaltung dient im Fall einer Hausgeldklage ebenfalls dazu explizit darlegen zu können, wie viel Hausgeld oder Sonderumlage wann, in welcher Höhe zu zahlen gewesen wäre und was wann, für welchen Zeitraum, in welcher Höhe tatsächlich gezahlt wurde. Um das zweifelsfrei darlegen zu können, verwenden qualifizierte Verwalter eine professionelle EDV-Buchführung.

Buchhalten ist so einfach wie Klavierspielen: Der Klavierspieler muss nur zur richtigen Zeit die richtige Taste mit der richtigen Geschwindigkeit und Druck lang oder kurz genug drücken. Und so viele Tasten ein Klavier hat, braucht der Profi-Verwalter an Konten, die er virtuos durcheinander wirbelt. Selbstverständlich in Form einer **doppelten Buchführung** als **offene Posten Buchführung**.

Es gibt Verwalter, die interessiert das nicht. Die spielen unbeirrt auf ihrem „Froschklavier“ mit seinen wenigen Tasten und rechnen mit der Rechentafel. Solange die Zuhörer begeistert sind, geht die Sache in Ordnung. Doch wehe es mischt sich ein Musikkenner mit absolutem Gehör darunter...



### **Bundeschfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW)**

Der BFW ist ein Berufsverband für Immobilienverwalter. Er nimmt nur hauptberuflich tätige Profi-Verwalter als Mitglieder auf. Diese müssen zur Aufnahme in den Verband ihre Qualifikation umfassend nachweisen und entsprechende Referenzen vorlegen. Der BFW prüft jeden Bewerber sehr sorgfältig. Alle Mitglieder müssen jährlich mehrfach an Fortbildungsseminaren des BFW teilnehmen, denn

die Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz und zum Mietrecht ist laufend in der Fortentwicklung.

Selbstverständlich haben die Mitglieder des BFW auch einen Ehrenkodex einzuhalten. Auf diese Weise wird die Zuverlässigkeit und die Verwaltungsqualität gewährleistet.



## Caisse de Garantie

Eine Art „Feuerwehrfond“ für Eigentümergeinschaften. Damit kann sich eine Eigentümergeinschaft vor Verlust ihrer Geldmittel schützen, falls der Verwalter oder einer seiner Mitarbeiter mit der Kasse durchbrennt.

Dieser Fond ist in Frankreich für alle Immobilienfirmen obligatorisch. In Deutschland hat sich unser Bundesfachverband (BFW) dafür stark gemacht. Wenn sich Eigentümergeinschaften vor Veruntreuung und Unterschlagung durch den Verwalter schützen möchten, muss der Verwalter eine Vertrauensschaden-Haftpflichtversicherung abschließen. Die anfallenden Gebühren sind dann allerdings von den Wohnungseigentümern zu tragen.

## Carport

Steht als Überdachung auf einem Kfz-Stellplatz. Immer noch besser als ohne jeglichen Schutz. Da für den Stellplatz und das Carport lediglich ein Sondernutzungsrecht besteht, gehört die Anlage eigentumsrechtlich der Eigentümergeinschaft.



Darum darf auch ein stellplatznutzungsberechtigter Wohnungseigentümer nicht eigenmächtig ein Carport auf der Sondernutzungsfläche errichten. Das wäre dann eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die im Zustimmungsverfahren strengen Regeln unterliegt.

**Courtage** (siehe: Maklerprovision)



**Damnum** (siehe: Disagio)

## Dampfbremse

Begriff aus der Bautechnik. Material, dass so gut wie keine Feuchtigkeit in Form von Wasserdampf durchlässt. Meist in Form von dünnen Folien verwendet. Damit wird erreicht, dass keine Feuchtigkeit aus der Wohnung in die meist wassersaugende Wärmedämmung eindringen kann. Durch Nässe und Kondensat würden die Luftporen der Wärmedämmung mit Wasser gefüllt und die Wärmedämmwirkung herabgesetzt bzw. aufgehoben. Die Folge wären Wärmebrücken verbunden mit Schimmelpilz.

Eine sorgfältig eingebaute Dampfbremse in Form einer Folie sorgt im Dachgeschoss unter einem Sparrendach auch für die wichtige Luftdichtigkeit. Auf diese Weise werden auch die Forderungen der neuen Energieinsparverordnung (EnEV) hinsichtlich der Luftdichtigkeit erfüllt. Wände „atmen“ nämlich nicht!

*Und da war noch...*

*...der entsetzte Verwalter, der sich ein Jahr später wieder über die prinzipienbewussten 5 Pfennig „Schadenersatz“ fordernden Eigentümerinnen ärgern musste und dabei erkannte, dass er irrtümlich der falschen Eigentümergemeinschaft den „Zins-schaden“ ersetzt und dann den Laufpass gegeben hatte.*

## Datenschutz

Eine wichtige Sache. Innerhalb einer Eigentümergeinschaft gibt es keinen Datenschutz. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, alle vom Verwalter gespeicherten Daten über andere Miteigentümer auf Verlangen zu erfahren. Darum ist es durchaus zulässig, Zählerstandslisten oder Verbrauchsangaben zu Heiz- oder Wasserkosten bei der Vorlage der Jahresabrechnung vom Verwalter für alle mit zu versenden.

Unseriöse Verwalter verstecken sich manchmal hinter dem Datenschutz. Dabei verweigern sie Eigentümern Angaben zu Zahlungsrückständen anderer Eigentümer oder sogar Anschriftenlisten. Damit soll wohl vermieden werden, dass sich unzufriedene Miteigentümer „zusammenrotten“, um Maßnahmen gegen den Verwalter wegen mangelhafter Verwalterleistung zu ergreifen.

## Disagio



Begriff aus dem Bankwesen. Stellen Sie sich vor: Sie wollen sich 100 Euro leihen. Sie bekommen aber nur 97 Euro ausgezahlt. Die Auszahlungsdifferenz von 3 Euro ist eine vorweggenommene Zinszahlung bei Baudarlehen. Dieser Auszahlungsverlust wird auch Damnum genannt.

Zum Trost kann der Betrag als sofort abzugsfähige Werbungskosten bei der Einkommensteuer geltend gemacht werden. Die Bank kann natürlich auf den Abzug des Disagios verzichten. Aber dafür verlangt sie im Gegenzug höhere Zinsen. Im Einzelfall muss geprüft werden, was unterm Strich günstiger ist.

nützlich auf den Abzug des Disagios verzichten. Aber dafür verlangt sie im Gegenzug höhere Zinsen. Im Einzelfall muss geprüft werden, was unterm Strich günstiger ist.

## Doppelt qualifizierte Mehrheit

Dient der Absicherung von deutlichen Mehrheiten bei einer Abstimmung in einer Eigentümerversammlung. Gemeint ist die Zustimmung von **mind.  $\frac{3}{4}$**  aller im Grundbuch eingetragenen Miteigentümer, bezogen auf das Kopfprinzip, die gleichzeitig **mehr als die Hälfte** der Miteigentumsanteile ausmachen. Gilt insbesondere für Modernisierungen und die Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen im Einzelfall.

## Drei-Objekt-Grenze



Steuerrechtlicher Begriff. Wenn jemand innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Immobilien verkauft, wird dies vom Finanzamt als gewerblicher Grundstückshandel betrachtet. Mit der Folge, dass Einkommen- und Gewerbesteuer auf den Veräußerungsgewinn verlangt werden.

## Duldungspflicht

Manchmal muss am Gemeinschaftseigentum gearbeitet werden. Eventuell ist dabei das betreffende Bauteil nur durch das Sondereigentum erreichbar.

Häufiger Fall: Ein Balkon ist undicht. Die Balkonabdichtung ist Gemeinschaftseigentum und liegt unterhalb des Balkonfliesenbelags. Der Balkonfliesenbelag gehört zum Sondereigentum und damit dem darüber wohnenden Miteigentümer. Um an die Abdichtung zu kommen, muss dessen Fliesenbelag zerstört werden.

Der betreffende Miteigentümer hat nun die Instandsetzung der Balkonabdichtung zu dulden. Im Gegenzug muss die Eigentümergeinschaft ihm seinen Schaden - in diesem Fall den zerstörten Fliesenbelag - ersetzen.



Dulden kann auch heißen, im Notfall mal seine Eigentumswohnung für einen Handwerker zugänglich zu halten. Und nicht, wie bei einem notorisch aggressiven Miteigentümer mal geschehen, den Handwerker mit der Flinte zu vertreiben.

## Eichgesetz

Nach diesem Gesetz müssen alle Messgeräte, deren Messergebnisse die Grundlage einer Kostenverteilung bilden, geeicht sein. Im Wohnungseigentum betrifft das die Gas-, Wasser-, Allgemestrom- und Wärmemengenzähler.

Die an den Heizkörpern angebrachten Heizkostenverteiler - egal, ob Verdunster oder Elektronik - sind keine Messgeräte im eichrechtlichen Sinn. Sie brauchen und können **nicht** geeicht werden.

Die Eichung von Kaltwasserzählern muss alle 6 Jahre erfolgen. Bei Warmwasserzählern und Wärmemengenzählern alle 5 Jahre. Üblicherweise werden dabei die betreffenden Zähler komplett erneuert. Das ist billiger, als die Zähler ausbauen, zum Eichamt zu schicken und wieder einbauen.

Der Verstoß gegen das Eichgesetz kann mit Bußgeld belegt werden.

Die Hauptzähler der jeweiligen Energieversorger werden automatisch von den Versorgern zum Ablauf der jeweiligen Eichfrist kostenlos ausgetauscht. Nicht so bei den privaten Zählern der Eigentümergeinschaft. Diese dienen der internen Verteilung der Wasser- und Heizkosten. Den Austausch dieser Zähler muss die Eigentümergeinschaft selbst vornehmen.

*Und da war noch...*

*...die vom „Frühlingsduft“ begeisterte Hausbewohnerin, die mit extremen Gebrauch von Weichspüler nicht nur ihre Wäsche, sondern auch die Waschküche und das ganze Haus bis zur letzten Etage duften ließ, bis es der verschnipften Eigentümergemeinschaft stank und ihr nahelegte, doch bitte selbst zu verduften.*

## Eigenbedarf

Begriff aus dem Mietrecht. Der Vermieter darf seinem Mieter wegen Eigenbedarf kündigen. Er muss dabei darlegen,

dass er an der Kündigung ein berechtigtes Interesse hat. Das liegt dann vor, wenn er die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt. Wird Eigenbedarf nur vorgetäuscht, und der Mieter merkt das, macht sich der Vermieter dem gekündigten Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig.

### **Eigenheimzulage**

Ehemalige staatliche Förderung beim Immobilienerwerb. Sie wurde über einen Zeitraum von 8 Jahren gewährt. Seit dem 01.01.2004 wurde die bisherige Förderung drastisch gekürzt. Ab dann waren es nur noch 1% der Herstellungskosten, jedoch maximal 1.250 € pro Jahr. Diese Regelung galt gleichermaßen für Neu- und Gebrauchtimmobilien. Je nach Familiensituation gab es dazu noch ein Baukindergeld von 800 € pro Kind. In jedem Fall war jedoch die Bewilligung der Zulage vom Einkommen abhängig.

Die Bundesregierung hat die Eigenheimzulage ab 2006 gestrichen.

Im Koalitionsvertrag wurde seinerzeit von den Parteien vereinbart, die Immobilienförderung im Rahmen der „Riester-Rente“ wieder aufleben zu lassen. Es ist zu erwarten, dass ab 2008 wieder gefördert wird. Genaueres weiß die Bank oder der Steuerberater.

### **Eigentümergeinschaft**

Jeder, der eine Eigentumswohnung kauft, wird damit auch automatisch Mitglied der Eigentümergeinschaft. Damit sind Rechte und Pflichten verbunden. Diese ergeben sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, den Beschlüssen der Eigentümerversammlungen und dem Wohnungseigentumsgesetz.

In der Praxis ähnelt eine Eigentümergemeinschaft manchmal mehr einer zusammen gewürfelten Baseball-Mannschaft: Die Mitspieler kommen aus den verschiedensten Sportarten. Nur wenige kennen die Spielregeln. Und wenn, dann oft nur ungenau. Gerne wird dabei individuell ausgelegt. Mit „gesundem Menschenverstand“ versteht sich. Oder die fast allen bekannten Fußballregeln werden ungeniert auf Baseball übertragen. Bei einigen ist es mit der Treffsicherheit auch nicht weit her. Und als Trainer und gleichzeitig Schiedsrichter hat man einen Verwalter eingekauft. Der sorgt dann für die korrekte Einhaltung aller Regeln. Oder er versucht es jedenfalls.



## **Eigentümersversammlung**

Oberstes Entscheidungsorgan der Eigentümergeinschaft. Zu der Versammlung lädt der Verwalter einmal im Jahr ein. Die Einladungsfrist beträgt gemäß WEG mindestens 2 Wochen. Im Fall einer besonderen Dringlichkeit darf die Frist auch kürzer sein. In der Einladung müssen alle Tagesordnungspunkte, über die beschlossen werden soll, den Bestimmtheitsgrundsatz erfüllen.





Es geht um die Jahresabrechnung, den Wirtschaftsplan oder auszuführende Maßnahmen, wie zum Beispiel Hausordnung und Instandhaltung. Die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse muss der Verwalter umsetzen. Damit



jeder auch nachher noch weiß, was los ist, wird über alle Beschlüsse ein Beschlussprotokoll geführt.

Manche Eigentümerversammlung gleicht mehr einer gemischten Raubtiernummer. Und mitten drin steht der Verwalter als Dompteur. Mit Zuckerbrot und Peitsche erzwingt er freie Entscheidungen.

Manchmal auch mit dem Rücken zur Wand.

## Eigentümerwechsel

Es scheint ganz einfach: Man hat seine Wohnung verkauft, vielleicht sogar ein konkretes Übergabedatum in den Kaufvertrag geschrieben und erwartet, dass man „aus der Nummer raus“ ist und der Verwalter sogar die Jahresabrechnung entsprechend aufteilt. - Pustekuchen!

Der Kaufvertrag hat keine rechtliche Wirkung für die vom Verwalter vertretene Eigentümergeinschaft.

„Raus“ ist der Verkäufer erst dann, wenn die Umschreibung im Grundbuch erfolgt

ist. Solange bleibt er noch in der Gemeinschaft und haftet für die auf seine Eigentumswohnung entfallenden Zahlungsverpflichtungen, sowohl Hausgeld als auch Son-

*Und da war noch...*

*...der bauernschlaue Wohnungsverkäufer, der nach Kaufvertragsabschluss heimlich beim Verwalter das Übergangsdatum änderte, um eine zwischenzeitlich beschlossene Sonderumlage seinem nicht der deutschen Sprache mächtigen Käufer aufs Auge zu drücken.*



derumlagen. Aufteilen darf der Verwalter die Jahresabrechnung auch nicht. Das müssen die am Eigentümerwechsel Beteiligten selbst vornehmen.

Mehr unter Jahresabrechnung bei Eigentümerwechsel.

### **Eigentumswohnung**

Eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das im Grundbuch nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in verschiedene Miteigentumsanteile und damit Wohnungen aufgeteilt wurde, nennt sich Eigentumswohnung.

Der Erwerber einer solchen Wohnung wird damit automatisch Mitglied in einer Eigentümergeinschaft. Gleichzeitig erwirbt er einen Miteigentumsanteil am gesamten Bauwerk und dem Grundstück. Dieser Anteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der gekauften Wohnung. Diese Wohnung gehört einzig und allein dem jeweiligen Miteigentümer.

Oft ist mit dem Sondereigentum gemäß der Teilungserklärung auch das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse oder einem Kfz-Stellplatz verbunden. Diese Bauteile dürfen dann ebenfalls ausschließlich vom jeweiligen Sondereigentümer als Sondernutzungsberechtigtem genutzt werden.

Sondereigentum, das nicht zu Wohnzwecken dient, wie zum Beispiel Gaststätten, Läden, Büroräume oder Garagen, nennt man Teileigentum.

### **Einheitswert**

Begriff aus dem Steuerrecht. Das Finanzamt ermittelt nach einer vorgeschriebenen Prozedur den steuerlichen Ein-

*Und da war noch...*

*...das völlig zu Recht ergangene OLG-Urteil, dass den bauernschlaunen Wohnungsverkäufer in die Schranken des Rechts wies und den vietnamesischen Wohnungskäufer vor Übervorteilung schützte.*

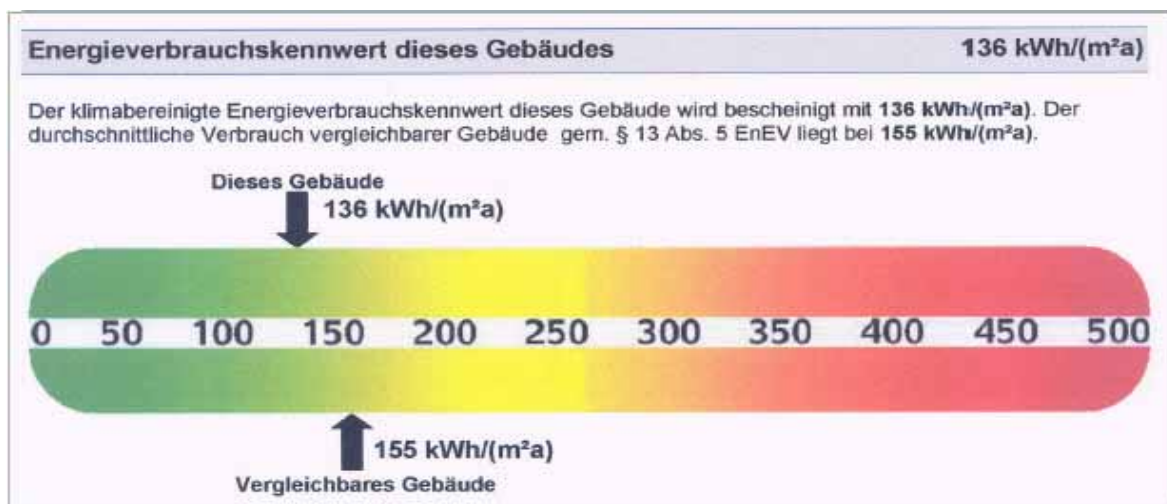
heitswert einer Immobilie. Dieser Einheitswert hat nichts mit dem tatsächlichen Marktwert zu tun. Er dient lediglich dazu, die daran geknüpften Steuern, wie Gewerbesteuer, Grund-, Vermögens- und Erbschaftsteuer zu ermitteln.

Mehr zu dem tatsächlichen Immobilienwert unter dem Stichwort: Zusammenstellung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren.

## Energieausweis

Umgangssprachlich auch als „Energiepass“ bezeichnet. Wer ab Juli 2008 eine Eigentumswohnung verkaufen oder neu vermieten will, muss einen Gebäude-Energieausweis des Hauses vorlegen können. Er ist eine Anforderung aus der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Mit einer Art Klassifizierung, ähnlich wie bei Waschma-



schinen, kann man ablesen, wie hoch die zu erwartenden Energiekosten der Eigentumswohnung sein werden. Neue Erwerber oder Mieter werden durch diese Information in ihrer Entscheidung mit beeinflusst.

Mit dem Energieausweis muss die Bundesregierung eine EU-Richtlinie umsetzen. Ziel dieser Aktion ist die Verbesserung der Energieeffizienz in den Mitgliedstaaten und damit die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in die Atmosphäre.

Für die Berechnung gibt es zwei grundsätzlich verschiedene Ansätze: Die Berechnung kann **bedarfsbezogen** oder **verbrauchsbezogen** durchgeführt werden.

Die bedarfsbezogene Variante errechnet aus der Gebäudeform und den verbauten Materialien den theoretischen Energieverbrauch. Dieser „qualifizierte Energieausweis“ gibt konkrete Hinweise auf Energieeinsparungsmaßnahmen. Damit können gezielt entsprechende Wärmedämmungen und andere energetische Optimierungen geplant werden.

Die verbrauchsbezogene Variante ist für bestehende Gebäude relativ einfach und kostengünstig umzusetzen. Hierbei werden im Wesentlichen die bisher tatsächlich verbrauchten Wärmemengen ins Verhältnis zu den beheizten Flächen gesetzt. Aus dem daraus errechneten Wärmeverbrauch pro m<sup>2</sup> Wohnfläche kann man dann, im Vergleich zu anderen gleichartigen Gebäuden, ablesen, wo das Gebäude energetisch steht. Hinweise auf Maßnahmen zur Energieeinsparung kann man hieraus nur in geringem Umfang und auch nur sehr ungenau entnehmen.

### **Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Von Architekten „Änäff“ genannt. Sie soll helfen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in die Atmosphäre zu verringern (Klimakonferenzen Rio 1992 und Kyoto 1997).

Bis zur ersten Ölkrise 1973/74 wurde mit Heizenergie verschwenderisch umgegangen. Schlagartig stieg der Ölpreis in die Höhe. Daraufhin führte die damalige Bundesregierung 1977 die Wärmeschutzverordnung ein. Erstmals wurde jetzt für Gebäude verlangt, dass sie mit weniger Heizenergie auskommen sollten.



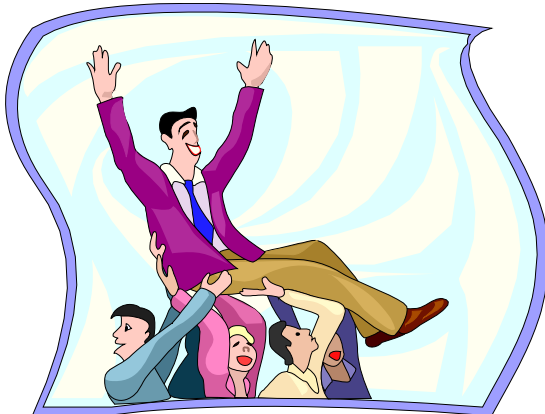
Weitere Wärmeschutzverordnungen folgten 1982 und 1995 bis zur Energieeinsparverordnung von 2002.

Erstmals werden alle Energieeinflüsse im Rahmen einer Energiebilanz des Gebäudes erfasst. Dazu gehören Wärmeverluste durch Wände und Fenster und durch Wärmebrücken, Verluste durch Lüftung, Wirkungsgrad der Heizung, Luftdichtigkeit, Energiegewinnung durch Sonneneinstrahlung durch die Fenster oder durch die Abwärme elektrischer Anlagen im Gebäude. Da gibt's viel zu rechnen.

Bekanntester Teil der Verordnung ist der Energieausweis. Die Vorlagepflicht dieses Ausweises ist ab Mitte 2008 auf alle bereits bestehenden Gebäude ausgedehnt.

Durch diese Verordnung bekommen Messverfahren, die den Wärmeabfluss erfassen, große Bedeutung. Insbesondere die Blower Door Messung und die Thermografie.

## Entlastung des Verwalters/Verwaltungsbeirats

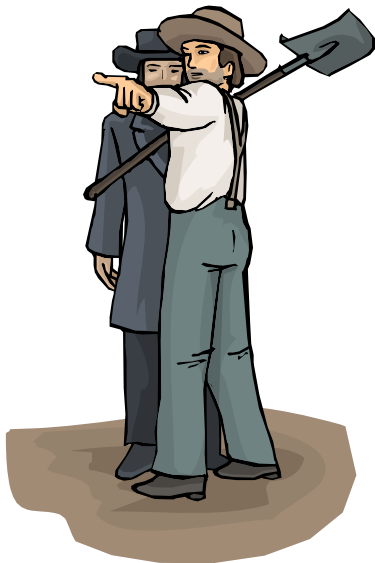


Mit der Entlastung werden sozusagen alle „Sünden“ verziehen. Die Juristen nennen es ein „negatives Schuldanerkenntnis“. Man drückt damit dem Entlasteten letztendlich auch das Vertrauen aus.

Normalerweise leisten Verwalter und Verwaltungsbeiräte ordentliche Arbeit. Dafür wird üblicherweise die Entlastung erteilt. Allerdings gilt sie nur für die bis dahin bekannten Tatsachen und die, die bei sorgfältiger Prüfung hätten erkannt werden können. Wenn also der Verwalter einen groben Fehler gemacht hat und es geschickt vor den Miteigentümern verheimlicht hat, nutzt ihm die Entlastung gar nichts, wenn die Sache später dennoch auffliegt. Wäre ja auch noch schöner!

Wenn die Eigentümergeinschaft dem Verwalter nach der Vorlage der Jahresabrechnung Entlastung erteilt, wird ihn das in seiner Arbeit bestätigen und wieder voll motivieren.

## Erbbaurecht



Recht auf fremdem Grundstück zu bauen. Das Recht ist veräußerlich und vererblich und nach 99 Jahren auch „verderblich“. Spätestens dann erlischt das Recht. Doch keine Sorge: Wenn Sie dann noch leben, muss Ihnen der Erbbaurechtsgeber - also der Grundstückseigentümer - eine angemessene Entschädigung für die Übernahme Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung zahlen.

Der Vorteil des Erbbaurechts liegt darin, dass kein Geld für den Grundstückkauf aufgebracht werden muss. Nachteilig ist der über die gesamte Laufzeit jährlich fällige Erbbauzins.

## Ergebnisverkündung (siehe: Beschlussverkündung)

## Erschließungskosten

Auch Anliegerbeitrag genannt. Wer möchte nicht so nah wie möglich mit dem Auto an sein Grundstück heranzufahren? Das Wasser sollte aus dem Hahn fließen und auch wieder fort und der Strom aus der Steckdose kommen. Darum werden im Bebauungsgebiet die einzelnen Grundstücke mit Straßen und Lei-



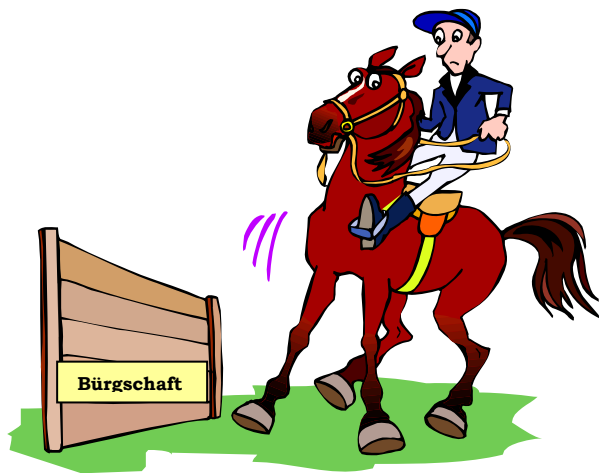
tungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Diese Erschließungskosten werden aufgeteilt und anteilig von den anliegenden Grundstückseigentümern getragen.

### **Erwerberbürgschaft (zur Sicherung der Hausgelder)**

Da kommen Eigentümergeinschaften manchmal auf die abenteuerlichsten Ideen. So zum Beispiel bei Eigentümerwechsel die Hausgelder des Erwerbers zusätzlich abzusichern. Und das soll so gehen:

Es wird ein Beschluss gefasst, der den Verkäufer einer Eigentumswohnung verpflichtet, den Erwerber wiederum zu verpflichten, eine Bürgschaft für das Hausgeld für die nächsten zwei Jahre beizubringen. Andernfalls dürfe der Verwalter die Verwalterzustimmung zum Eigentümerwechsel nicht erteilen.

Selbst wenn ein solcher Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen sollte, ist er ein „Klotz am Bein“ des Verkäufers. Mit so einer Hürde kann man Erwerber nur verängstigen. Wenn der Wohnungsverkauf daran scheitert, ist der Verkäufer sauer und der Ärger für die Eigentümergeinschaft vorprogrammiert.



Noch schlimmer ist der Versuch eines Miteigentümers aus der Finanzbranche, seine Eigentümergeinschaft zu bewegen, von jedem Erwerber ein „notarielles Schuldanerkenntnis“ zu verlangen. Das würde dazu führen, dass bei Hausgeldrückstand sofort Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Erwerber veranlasst werden. Ein Erwerber, der sich dermaßen unterwirft, müsste „mit dem Klammerbeutel gepudert sein“.



Die Brisanz des Beschlusses ist seinerzeit von allen übrigen Miteigentümern erkannt worden. Der Beschlussantrag wurde abgelehnt.

In seltenen Fällen kann jedoch bereits in der Gemeinschaftsordnung festgelegt sein, dass jeder Wohnungseigentümer eine entsprechende Bürgschaft für die Eigentümergeinschaft beibringen muss. Ohne diese Bürgschaft kann er nicht ins Grundbuch eingetragen werden.

### Erwerberhaftung

Der Erwerber einer Eigentumswohnung haftet gegenüber der Eigentümergeinschaft für Zahlungsverpflichtungen erst ab der Umschreibung ins Grundbuch. Dann auch nur für Zahlungen, die nach der Umschreibung begründet bzw. beschlossen werden. Für die Hausgelder, die vor der Umschreibung im Grundbuch fällig wurden, braucht er nicht zu haften. Aber für das Ergebnis der Jahresabrechnung, wenn der Beschluss darüber erst nach der Umschreibung erfolgt ist.

*Und da war noch...  
...der sich bei der Kostenverteilung benachteiligt fühlende Eigentümer, dem auch von der dritten Gerichtsstanz bestätigt wurde, dass er zusammen mit dem Kauf seiner Wohnung unwiderruflich den Kostenverteilerschlüssel der Gemeinschaftsordnung akzeptiert habe.*

Aber Vorsicht: In der Gemeinschaftsordnung kann etwas anderes bestimmt worden sein. Das hat dann Vorrang. Das gleiche gilt für abweichende Regelungen im Kaufvertrag, die aber nur im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Erwerber wirksam sind und damit **keine** rechtliche Wirkung für die Eigentümergeinschaft haben.

Beim Erwerb durch Zwangsversteigerung sind diesbezügliche Regelungen der Gemeinschaftsordnung außer Kraft gesetzt. Hier wird immer lastenfrei erworben.

**Erwerbermodell**

Gemeint sind damit oft ältere Wohnanlagen, sogenannte Bestandsimmobilien, die von Investoren aufgekauft und in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Daran angeschlossene Verkaufsorganisationen entwickeln dazu ein Finanzierungskonzept und bieten diese Immobilien auf dem Markt an. Leider werden den ahnungslosen Käufern manchmal Steuervorteile und Mieterträge vorgegaukelt, die sich letztlich nicht bewahrheiten. Mehr dazu auch unter Schrottimmobilen.



## Fensterbeschlüsse



„Fensterbeschlüsse“ sind der Nichtigkeit zum Opfer gefallen. Damit sind Beschlüsse gemeint, die vor dem BGH-Beschluss vom 20.09.2000 zur Beschlusskompetenz hinsichtlich der Instandhaltung der Fenster und Balkontüren bei vielen Eigentümergeinschaften verbreitet waren.

Häufig entspricht es dem Rechtsempfinden der Wohnungseigentümer, dass jeder „seine“ Fenster selber instand hält und bei Bedarf sogar erneuert, obwohl sie zum Gemeinschaftseigentum gehören. Diese Regelung wurde von vielen Gemeinschaften als selbstverständlich angesehen und oft sogar durch entsprechende Beschlüsse abgesegnet. Diese Verfahrensweise wurde auch von der Justiz drei Jahrzehnte lang geduldet. Bis zu jenem „Jahrhundertbeschluss“ vom 20.09.2000.

Das Unangenehme an der Sache ist, dass ab diesem BGH-Beschluss diese Praxis nicht mehr durchgeführt werden durfte. Außerdem sind alle „Fensterbeschlüsse“ aus der Vergangenheit damit nichtig geworden. Aus Sicht der Juristen hat es sie damit nie gegeben. Denn, Zitat eines maßgeblich am BGH-Beschluss Beteiligten: „Der BGH hat zu Recht erkannt, was schon immer rechtens war!“

In der Praxis müssen jetzt alle Fenster und Balkontüren aus der Instandhaltungsrückstellung bezahlt werden. Wohnungseigentümer, die bereits Fenster auf ihre eigenen Kosten instand gehalten oder sogar erneuert haben, sind „gelackmeiert“. Sie zahlen jetzt für die anderen mit.

Wenn man das juristisch auseinander nehmen würde, könnte man nun eine „ungerechtfertigte Bereicherung“ derjenigen Miteigentümer konstruieren, die ihre Fenster jetzt nicht mehr selber bezahlen müssen. Ein derartiger

Anspruch könne aber im Streitfall höchstens fünf Jahre rückwirkend geltend gemacht werden, sagen die Juristen.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) seit 01.07.2007 kann jedoch per Beschluss wieder von der Kostenverteilung von der Gemeinschaftsordnung abgewichen werden. Daran sind jedoch bestimmte Bedingungen geknüpft. Mehr dazu unter Beschlusskompetenz.

## FGG-Verfahren

Besondere Form eines Gerichtsverfahrens. FGG bedeutet: „Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit“. Verfahren beim Wohnungseigentumsgericht fielen bis zum 30.06.2007 auch darunter. Hier bezeichnet man die **Klage** mit einem freundlicheren **Antrag**. Darum gibt es hier auch nur **Antragsteller** und **Antragsgegner**. Es gibt auch kein **Urteil im Namen des Volkes**, sondern nur den sogenannten **Gerichtsbeschluss**.

Im Gegensatz zum Zivilprozess hat der Richter im FGG-Verfahren eine eigene Amtsermittlungspflicht. Er muss sich bei seiner Beurteilung also nicht auf das verlassen, was ihm vorgetragen wird. Er stellt selber Ermittlungen an, um allen Aspekten auf die Spur zu kommen.

Ab Mitte 2007 werden Wohnungseigentumsverfahren im Rahmen der Zivilprozessordnung (ZPO) durchgeführt.

## Fischen



Wunderschöner Ferienort im Allgäu. Alljährlicher Tagungsort für alle, die an der Fortentwicklung des Wohnungseigentums interessiert sind. Organisiert vom Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland (ESWiD). Der er-

lauchte Kreis besteht aus Vertretern der höchsten deutschen Gerichte, der Bundesregierung, aus Professoren und Kommentatoren des Wohnungseigentumsrechts, Juristen und qualifizierten Verwaltern.

Es wird referiert, diskutiert - manchmal auch disputiert - über Themen wie in 2005: „Die Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft im Hinblick auf die Anwendung der Rechtsgrundsätze der BGB-Gesellschaft“ oder „Ist eine Eigentümergeinschaft im Hinblick auf die inzwischen vom BGH anerkannte Teilrechtsfähigkeit auch insolvenzfähig?“

Die unterschiedlichen, wissenschaftlich theoretischen Rechtsauffassungen wogen hin und her. Leider allzu häufig weg von der Alltagspraxis und dem Rechtsempfinden der Eigentümergeinschaften.

Die Rechtswissenschaftler und Referenten schlagen sich ihre Rechtsauffassungen um die Ohren. Und mancher Profi-Verwalter beneidet seine unwissenden Verwalterkollegen. Sie tanzen zwar genauso wie alle anderen auf dem Glatteis des Wohnungseigentumsrechts, sie bemerken es jedoch nicht. Zumindest solange, bis sie zusammen mit ihren Eigentümergeinschaften ausrutschen und einbrechen.



## **Flächennutzungsplan**

Begriff aus dem Bauplanungsrecht. Bevor eine Gemeinde Flächen zur Bebauung freigibt, macht sie sich erst einmal Gedanken. Es geht darum, die Gemeindefläche optimal zu nutzen. Forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßen, Gewerbegebiete und Wohngebiete sollen sinnvoll

angeordnet werden. Dazu wird ein Plan aufgestellt: der Flächennutzungsplan. Die verschiedenen zu nutzenden Flächen sind dort farblich dargestellt.

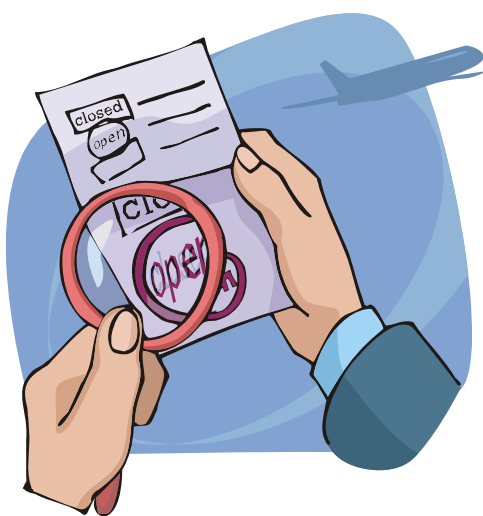
Für diejenigen Flächen, die als bebaubar ausgewiesen sind, kann später je nach Bedarf, ein detaillierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der darauf gründende Bebauungsplan dürfen von jedem interessierten Bürger beim zuständigen Bauamt eingesehen werden.

## Flurnummer

Jedes Grundstück muss sich eindeutig beschreiben lassen, sowohl im amtlichen Lageplan als auch beim Grundbuchamt. Dazu sind die Grundstücke mit ihrer Zugehörigkeit zu einer Gemarkung, Flurnummer und Flurstück bezeichnet. Mit der Flurnummer wird das Grundstück unverwechselbar.

## Formalien



„...wird hiermit zum Verwalter gewählt, **sofern** er die Wahl annimmt.“ Der letzte Halbsatz dieser Formulierung in einem Wahlprotokoll hat eine Eigentümergeinschaft unnötig Geld gekostet. Und das kam so:

Eine Eigentümergeinschaft hatte mich ohne mein Wissen in Abwesenheit zum neuen Verwalter bestellt. Die Eigentümergeinschaft war etwas problematisch und der Verwalter wollte mit seiner Formulierung besonders korrekt sein und mir noch die Gelegenheit zur Absage einräumen.

Wie dem auch sei, das Beschlussprotokoll ging als Nachweis meiner erlangten Verwaltereigenschaft an das Grundbuchamt. Nur mit diesem Nachweis war ich berechtigt, bei einem Eigentümerwechsel die Verwalterzustimmung zu erteilen.

Die zuständige - als übereifrig bekannte - Rechtspflegerin störte sich an der Formulierung. Sie bestritt meine formellrechtliche Verwaltereigenschaft, weil die Annahme der Wahl nicht protokolliert sei. Der Eigentümergeinschaft blieb daraufhin nichts anderes übrig, als beim Wohnungseigentumsgericht eine Notverwaltung zu beantragen. Ich wurde zum Notverwalter bestellt. Dann erst konnte ich in meiner Eigenschaft als Notverwalter eine formell korrekte Wahl meiner Person vornehmen lassen. Und vor allen Dingen, dem Grundbuchamt auch ein formell korrektes Beschlussprotokoll vorlegen.

Beim Grundbuchamt und im Wohnungseigentum gelten eben strenge Vorschriften. Das Wohnungseigentumsrecht ist gespickt mit formellen Tretminen. Ein El Dorado für engagierte Rechtsanwälte.

Fachkundige Verwalter werden alle Formalien kennen und beachten. Auch wenn das von Miteigentümern oft als umständlich angesehen wird. Auf diese Weise haben wir seit mehr als 25 Jahren jeden Hausgeldprozess für unsere Eigentümergeinschaften gewonnen. Und das bei erheblich nachlassender Zahlungsmoral.

Nur ein fachkundiger Verwalter mit Rückgrat wird das Beste für seine Eigentümergeinschaft erreichen. Und vor allen Dingen: jedem Miteigentümer unterm Strich viel Geld sparen.

**Freistellungsbescheinigung für Handwerker** (siehe: Bauabzugssteuer)

**Freistellungsbescheinigung für Zinserträge**

Die gibt es vom Finanzamt nur für Privatpersonen, nicht für eine Eigentümergeinschaft. Darum legt der Verwalter bei der Jahresabrechnung jedem Miteigentümer eine Bescheinigung der kontoführenden Bank über die einbehaltenen Kapitalertragsteuer bei: die Zinsbescheinigung.

**Freistellungsverpflichtungserklärung**

Erklärung der Bank. Die Bank erklärt sich bereit, die auf dem Grundstück oder der Eigentumswohnung eines Verkäufers lastende Grundschild löschen zu lassen, wenn beim Verkauf der Kaufpreis des Erwerbers beim Notar eingegangen ist.

Dabei ist der Notar dazu verpflichtet worden, aus dem Kaufpreiserlös eine eventuelle Restschuld des Verkäufers bei der Bank zurückzuzahlen. So kauft ein Erwerber die Eigentumswohnung lastenfrei. Er kann bei Bedarf für die Absicherung seines Bankkredits erneut eine Grundschild eintragen lassen.

## Gemeinschaftseigentum (GE)

Der Teil einer Wohnungseigentumsanlage, der in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt ist.



Zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück, die Außenanlage, die konstruktiven Teile des Gebäudes, wie Dach, Fassade, Fenster, Aufzug, Heizung, die allgemein genutzten Flure, Treppenhäuser, Wasch-

räume usw. Das Gemeinschaftseigentum darf von allen Miteigentümern und deren Mietern genutzt werden. Natürlich nur im Rahmen der Hausordnung.

Vereinfacht kann man sich das auch so merken: Alles was von außen sichtbar ist, zählt zum Gemeinschaftseigentum.

Was oft nur wenige Miteigentümer bedenken: Allein hierfür ist die Eigentümergeinschaft bzw. der Verwalter zuständig. Änderungen sind nur mit Zustimmung aller von der Maßnahme benachteiligten Miteigentümer möglich. Wer möchte sich eine Garage unmittelbar vor sein Küchenfenster bauen lassen?

Alles was sich innerhalb der Wohnungen befindet, gehört zum Sondereigentum. Und das liegt in der Verantwortung des jeweiligen Miteigentümers. Dort darf der Verwalter noch nicht einmal einen tropfenden Wasserhahn reparieren lassen, auch wenn das der Sondereigentümer manchmal gerne hätte.

*Und da war noch...*

*...der durchgeknallte Eigentümer, der im alkoholisierten Zustand ihm nicht genehme Arbeiten am Gemeinschaftseigentum zu verhindern versuchte, indem er die völlig verstörten Handwerker mit der Flinte vom Grundstück vertrieb.*

Es gibt auch Bauteile, bei denen sich nicht immer eindeutig die Zuordnung bestimmen lässt. Für diesen Fall haben wir für unseren Gebrauch zur Kostentragung praxisorientierte Regeln aufgestellt. Mehr dazu auch unter Zuordnung Gemeinschaftseigentum / Sondereigentum

### **Gemeinschaftskonto**

Bankkonto der Eigentümergeinschaft. Hierauf fließen alle Hausgelder und im Gegenzug werden alle Kosten von diesem Konto bezahlt. Häufig wird das Konto von einem unwissenden Verwalter auf seinen Namen mit dem Zusatz „...für Eigentümergeinschaft xy“ angelegt. Vorsicht!

Möchten Sie als Miteigentümer mit Ihrem Geld für eventuelle Schulden des Verwalters haften? - Sicher nicht! Darum achten Sie darauf, dass Ihr Verwalter das Konto als „offenes Treuhandkonto“ für Ihre Eigentümergeinschaft führt. Dann gehört das Konto der Gemeinschaft und der Verwalter ist lediglich verfügungsberechtigt. Sonst kann es Ihnen passieren, dass Ihr Geld für eventuelle Steuerschulden des Verwalters weggepfändet wird. Die Finanzbehörde sitzt am längeren Hebel und fackelt nicht lange. Gemäß dem WEG muss der Verwalter ohnehin ein „von seinem Vermögen getrenntes“ Konto führen. Auch wenn es gegenüber dem normalen Girokonto deutlich teuer ist.

Das von einigen Gerichten favorisierte „Fremdkonto“ für eine Eigentümergeinschaft existiert häufig nur theoretisch. Die meisten Banken winken dem Verwalter bzw. der beantragenden Eigentümergeinschaft mit Hinweis auf den unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand ab. Wenn dennoch das Konto in dieser Form von der Bank geführt wird, wird das deutlich teurer.

**Gemeinschaftsordnung** (siehe: Teilungserklärung)



## Gesamtschuldnerische Haftung

### Zuerst die gute Nachricht:

Seit dem BGH-Beschluss vom 02.06.2005 (Az.: V ZB 32/05) zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft (besser bezeichnet als „volle Rechtsfähigkeit in Teilbereichen“) gibt es die gesamtschuldnerische Haftung gegenüber Dritten in der bisherigen Form nicht mehr. Diese Rechtsauffassung hat der Gesetzgeber auch in das neue WEG ab 01.07.2007 übernommen. Ab jetzt haftet die Eigentümergemeinschaft als eigenständiger Verband, wenn sie mit ihrem Gemeinschaftsvermögen am Rechtsverkehr teilnimmt.

Wenn jetzt beispielweise ein Lieferant seine Heizölrechnung nicht bezahlt bekommt, kann er sich nicht mehr einen beliebigen einzelnen Miteigentümer herausuchen und von ihm allein den gesamten Rechnungsbetrag verlangen. Ab jetzt muss er die Eigentümergemeinschaft insgesamt verklagen. Er kann dann im Fall eines Titels in das Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft hineinpfänden. Dabei haftet jeder Miteigentümer jedoch nur bis zur Höhe seines Miteigentumsanteils.

*Und da war noch...*

*...der verängstigte Wohnungseigentümer, der in einer Versammlung kleinlaut zugab, vor Jahren versehentlich die Hose des Nachbarn mit von der Leine genommen zu haben und wegen seiner Angst als Dieb zu gelten, die daraufhin erfolgten teuren, einbruchshemmenden Maßnahmen seinerzeit nicht verhindert hatte.*

Durch das neue WEG ist inzwischen geklärt, dass eine Eigentümergemeinschaft **nicht** insolvenzfähig ist.

### Und jetzt die schlechte Nachricht:

Die gesamtschuldnerische Haftung gibt es doch noch.

Wenn auf dem Gemeinschaftskonto zu wenig Geld ist, müssen die Miteigentümer in Form einer Sonderumlage

nachschießen. Und wenn ein Miteigentümer nicht zahlen kann, müssen die übrigen Miteigentümer das ausgleichen.

Was ist, wenn daraufhin auch andere Miteigentümer die dadurch erhöhten Belastungen nicht mehr verkraften? Dann kann es zum Dominoeffekt kommen. Schlimmstenfalls muss dann doch einer für alle zahlen.

Deswegen gilt in Verwalterkreisen der Spruch: „Bekanntlich ist eine Eigentümergeinschaft erst dann zahlungsunfähig, wenn der letzte Miteigentümer zahlungsunfähig geworden ist.“ - Na dann, gute Nacht...

Im Übrigen: Für kommunale Abgaben gilt in der Regel die gesamtschuldnerische Haftung nach wie vor. Hier kann sich die Behörde immer noch jeden beliebigen Miteigentümer zur Zahlung der Gesamtforderung aus der Eigentümergeinschaft herausgreifen.



## **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Begriff aus dem Bauplanungsrecht. Damit auf einem bebauten Grundstück auch noch Luft zum Atmen bleibt, sind im Bebauungsplan einige Auflagen gemacht. Dazu gehört auch die Begrenzung der max. Geschossfläche. Die Geschossflächenzahl wird auch kurz mit GFZ bezeichnet.

Dabei geht es um das Verhältnis der Summen der Geschossflächen eines Gebäudes zu der Größe des Baugrundstücks. GFZ 0,6 bedeutet max. 600 m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auf wie viele Geschosse sich diese Fläche verteilen darf, steht ebenfalls im Bebauungsplan.

## Gewährleistung

Gibt es in der Regel nur beim Kauf einer neuen Wohnung vom Bauträger. Jean Paul Getty (1892-1976) meint dazu: „Kann man einem Menschen trauen, erübrigt sich ein Vertrag. Kann man ihm nicht trauen, ist ein Vertrag nutzlos.“

Mit dem Gewährleistungsanspruch ist das auch nicht anders. Es gibt Bauträger, die ohnehin hohe Qualität anstreben. Sie beseitigen auch Mängel nach dem Kauf ohne große Probleme. Und nach meiner Erfahrung manchmal sogar über die im Kaufvertrag vereinbarte Frist oder sogar über die bisherige 5-jährige gesetzliche Frist hinaus. Diejenigen,

*Und da war noch...*

*...der dumme Elektriker, der den lichtempfindlichen Sensor eines Dämmerungsschalters ausgerechnet in den Lichtkegel der Außenleuchte montierte und sich wunderte, dass die Lampe nachts anfang zu blinken.*

denen man nicht trauen kann, werden oftmals auch als „schwarze Schafe“ bezeichnet.

Aus meiner jahrzehntelangen Verwaltungserfahrung ist mir nur ein einziger Fall bekannt, wo nach einem Rechtsstreit tatsächlich Geld an die Geschädigten geflossen ist. Oft spielen diese Bauträger auf Zeit. Sie werden bereits während der mehrjährigen Prozessdauer zahlungsunfähig.

Wer hier auf der Suche nach einem zuverlässigen Bauträger die Spreu vom Weizen trennen will, sollte sich vorher gründlich informieren. Es gibt auch viele ordentliche Bauträger.

## Gewährleistungsverhinderungsverwaltung

Eigene Wortschöpfung. Ist oft besonders billig. Gibt es in der Regel nur bei einem unseriösen Bauträger. Und das geht so:

Man nehme einen unzuverlässigen Bauträger. Der hat seine Bauhandwerker bereits in der Bauphase hart im Preis

gedrückt. Vielleicht hat der Bauträger dem Handwerker noch nicht alles bezahlt.

Wie dem auch sei, der Handwerker hat seinerseits kein großes Interesse an kostenlosen Nachbesserungen. Der betreffende Bauträger will sein eigenes Geld nicht in die Mängelbeseitigung investieren. Darum muss er verhindern, dass irgendein engagierter Profi-Verwalter die Miteigentümer über ihre Rechte bei Gewährleistung aufklärt.

Dazu bietet der betreffende Bauträger die Verwaltung der Eigentümergeinschaft „für'n App'l und'n Ei“ selber an. Die neuen Miteigentümer freuen sich, dass alles so billig ist. Und die jährliche Zuweisung in die Instandhaltungsrückstellung ist auch deutlich geringer wie bei einem Profi-Verwalter.

Die paar Baumängel, die erkannt werden, sind auch kein Problem. Der Bauträger versichert ja in jeder Eigentümerversammlung - sofern sie denn mal stattfindet - dass er sich selbstverständlich darum kümmere. Es sei nur so schwierig, geeignete Handwerker zu bekommen.

Die Eigentümergeinschaft übt sich in Geduld. Und so ziehen die Jahre ins Land. Auf einmal erklärt der Bauträger, dass er aus Arbeitsüberlastung seine Tätigkeit als Verwalter aufgeben müsse. Das passiert meist „zufällig“ kurz nach Ablauf der Gewährleistungsfrist.

Spätestens an dieser Stelle wacht die Eigentümergeinschaft meist endgültig auf. Meist kann in einer solchen Situation auch ein Profi-Verwalter nur bedingt noch etwas retten. Er hat möglicherweise noch paar Tricks drauf, aber die werden hier nicht verraten...



Selbstverständlich gibt es auch eine Reihe von Bauträgern, die ordentlich und fachkundig verwalten. Die machen's aber in der Regel nicht so billig oder sogar gratis. Denn die wollen die Gewährleistung ja auch nicht verhindern.

Inzwischen hat der Gesetzgeber reagiert und der von mir mit „Gewährleistungsverhinderungsverwaltung“ bezeichneten Variante den Garaus machen wollen. Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ab dem 01.07.2007 ist die Wahlzeit des Erstverwalters bei neu begründetem Wohnungseigentum auf max. 3 Jahre begrenzt. So bleiben in der Regel noch 2 Jahre, um mit einem qualifizierten Fachverwalter eventuelle Gewährleistungsansprüche für alle Miteigentümer über die Eigentümergeinschaft zu sichern. Aber nur, wenn nicht vorher der Bauträger mit seiner noch vorhandenen Stimmenmehrheit per Beschluss einen neuen, ihm besonders gewogenen Verwalter bestellt.

Insoweit war das vom Gesetzgeber sicher gut gemeint, doch voraussichtlich wirkungslos.

### **Globalgrundschuld**

Jede Bank muss die Rückzahlung eines Kredits absichern. Wenn ein Bauträger eine Wohnanlage errichten will, muss er das Bauvorhaben von der Bank finanzieren lassen. Dabei wird die Bank die Globalgrundschuld sicherheitshalber in voller Höhe auf jede einzelne Eigentumswohnung eintragen lassen.

*Und da war noch...*

*...der blumenliebende Wohnungseigentümer, der ohne Absprache auf dem Gemeinschaftsrasen ein wunderschönes Blumenbeet anlegte, es liebevoll pflegte und die Welt nicht mehr verstand, als die Eigentümergeinschaft ihn in seine Schranken wies und die Entfernung des Blumenbeetes verlangte.*

Wer eine solche Wohnung kaufen möchte, sollte sich dadurch nicht beunruhigen lassen. Beim Kauf wird diese Grundschuld aus dem Wohnungsgrundbuch gelöscht. Der

Erwerber erwirbt seine Immobilie lastenfrei. Darum kümmert sich der Notar.

**Gradtagszahlentabelle** (siehe: Heizkostenverordnung)

**Grundbuch** (siehe: Grundbuchamt)

### Grundbuchamt

Seien Sie froh, wenn Sie Ihr Herz nicht an ein Grundstück in Griechenland verlieren. So schön wie die Gegend auch sein mag: Der Grundstückserwerb hat erhebliche Tücken.

Da kann es Ihnen passieren, dass Sie ein Grundstück erwerben und bezahlen, dass bereits beschlagnahmt oder belastet ist oder für das sogar eine Veräußerungsbeschränkung besteht.



Oder Sie erwerben ein Grundstück von jemandem, der gar nicht rechtmäßiger Eigentümer des Ihnen verkauften Grundstücks war.

Da kommen Sie sich wie ein begossener Pudel vor.

Aber dann können Sie sich Ihr unrechtmäßig erworbenes Grundstück immer noch „ersitzen“, ähnlich wie damals im Wilden Westen. Wenn Sie das mindestens 10 Jahre durchhalten, brauchen Sie im Streitfall

nur eine Bescheinigung des Gemeindevorstehers oder zwei Zeugenaussagen, die im Rahmen einer Gerichtsverhandlung bestätigen, dass der Besitzübergang an Sie erfolgt ist.



Sie können auch Pech haben und Land kaufen, das im öffentlichen Eigentum steht, auch wenn das niemand mehr wusste. Das konnte sich auch der Vorbesitzer nicht „ersitzen“, der es Ihnen vielleicht sogar gutgläubig verkaufte.

Damit das bei uns nicht passiert, hat der Gesetzgeber das Grundbuchamt erfunden. In den hier geführten Grundbüchern sind alle Grundstücke, deren Eigentümer, evtl. Grunddienstbarkeiten und Grundschulden eingetragen. Und wer etwas anderes behauptet als da drin steht, hat unrecht. Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Das bedeutet, dass sich die Justiz im Zweifel an die Grundbucheintragung hält.

Bei Wohnungseigentum ist für jede Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt angelegt. Die Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung und dem Aufteilungsplan ist hier ebenfalls hinterlegt. Jeder, der dem Grundbuchbeamten ein berechtigtes Interesse nachweist, darf ins Grundbuch einsehen.

Das Grundbuchamt prüft auch, ob ein Verwalter, bei einem Eigentümerwechsel eine Verwalterzustimmung erteilen muss und ob er auch tatsächlich bestellter Verwalter der betreffenden Eigentümergeinschaft ist. Dazu muss der Verwalter ein vom Notar beglaubigtes Wahlprotokoll vorlegen. Dieses Wahlprotokoll muss mindestens von einem Miteigentümer und falls ein Verwaltungsbeirat besteht, auch von dessen Vorsitzenden unterschrieben sein.

*Und da waren noch...*

*...die sich verwundert die Augen reibenden Eigentümer, als sie erkannten, dass die nächtlichen Hilferufe aus dem Waschraum lediglich Teil des Liebesspiels neuer Hausbewohner war.*

Ohne das Wahlprotokoll müssen bei einem Wohnungsverkauf alle Miteigentümer zum Notar und dort ihre Zustimmung einzeln abgeben. Das ist sehr aufwendig und teuer.

## Grunddienstbarkeit

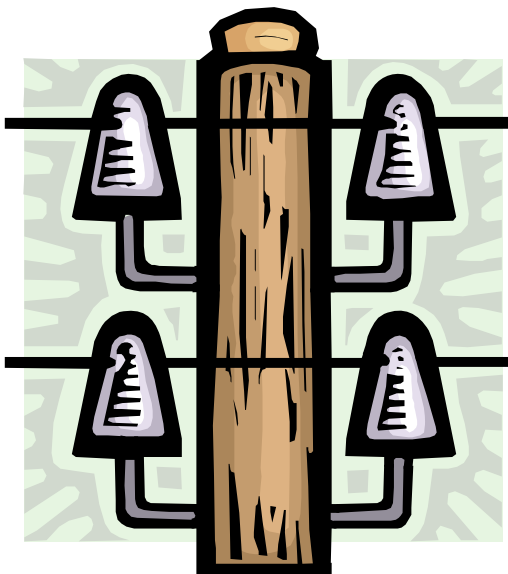
Begriff aus dem Grundbuchrecht. Gemeint sind damit Rechte Dritter an einem Grundstück.

Stellen Sie sich vor, Sie kaufen sich eine Schlafcouch. Um in Ruhe Ihren Mittagsschlaf zu genießen, ziehen Sie das Ding aus und legen sich gemütlich hin. Da klingelt es an Ihrer Tür. Ihr Nachbar meldet sich. Er erklärt, dass er das Recht habe, seine ungewaschenen Füße mit auf Ihre Couch zu legen.

So etwas gibt's nicht, sagen Sie? Doch, bei einem Grundstück oder einer Eigentumswohnung. Im Wohnungsgrundbuchblatt können in der Abteilung II irgendwelche Rechte von Dritten an Ihrem Grundstück eingetragen sein.

*Und da war noch...*

*...der territoriale Wohnungseigentümer, der bei trocken gelaufenem Heizöltank dem sonntags - sogar persönlich - anliefernden Chef der Lieferfirma die Betankung verweigern wollte, da der Lieferant dazu einen Schlauch über die sondergenutzte Gartenfläche legen musste.*



Oft handelt es sich dabei um Gas- oder Wasserleitungen bzw. Stromleitungen, die durch Ihr Grundstück führen und dem Versorger oder dem Nachbarn gehören. Die müssen Sie dann dulden. Damit kann man leben. Hochspannungsleitungen über dem Grundstück gehören ebenfalls dazu. Das wird von einigen Menschen als gesundheitlich problematisch angesehen.

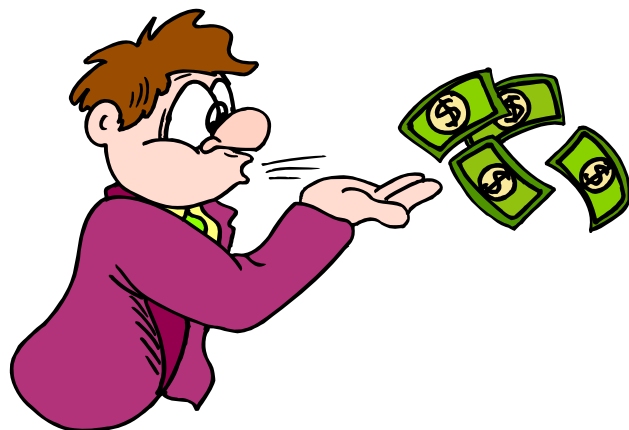
Schwieriger ist es mit Überfahrrechten auf Ihrem Grundstück, insbesondere der Winterdienst und die Instandhaltung führen hier oft zu Konflikten.



Es kann aber auch ein lebenslanges Wohnrecht eines Dritten sein. Dann müssen Sie eben zusammenrücken. Hoffentlich nicht auf der Couch. Damit Sie davon nicht überrascht werden, klärt Ihr Notar Sie vor dem Kauf darüber auf.

### **Grunderwerbsteuer**

Diese Steuer fällt beim Kauf eines Grundstücks, Hauses oder einer Eigentumswohnung an. Sie beträgt 3,5 % des notariell verbrieften Kaufpreises. Wertmäßig im Kaufvertrag genanntes Inventar und der Anteil an der bestehenden



Instandhaltungsrückstellung unterliegen nicht der Grunderwerbssteuer. Meist wird im Kaufvertrag vereinbart, dass der Erwerber die Grunderwerbsteuer zahlt.

Wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Ohne sie gibt es keine Auflassung im Grundbuch.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Begriff aus dem Bauplanungsrecht. Damit auf einem bebauten Grundstück auch noch Luft zum Atmen bleibt, sind im Bebauungsplan einige Auflagen gemacht.

Dazu gehört auch die Begrenzung der max. bebaubaren Grundstücksfläche. Sie wird mit Grundflächenzahl oder auch kurz mit GRZ bezeichnet. Es geht um das Verhältnis der Grundfläche in m<sup>2</sup> eines Gebäudes zur Flächengröße in m<sup>2</sup> des Baugrundstücks.

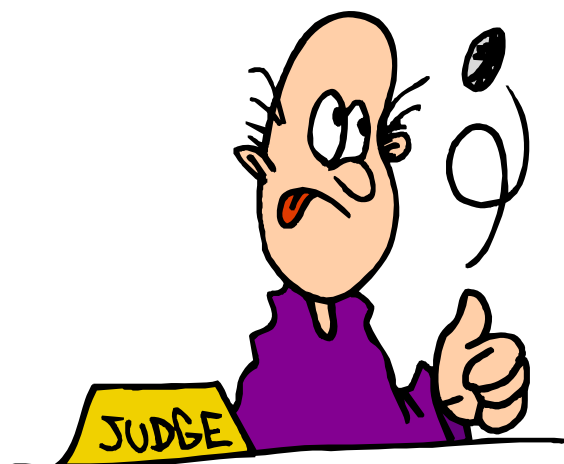
GRZ 0,4 bedeutet, dass beispielsweise max. 400 m<sup>2</sup> von einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück tatsächlich bebaut werden dürfen. Im Bebauungsplan sind weitere Vorgaben festgelegt.

Insbesondere geht es dabei um die architektonische Harmonie und Ästhetik der vorgesehenen Bebauung innerhalb des ausgewiesenen Baugebiets.

### Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung

Im Juristendeutsch übliche Formulierung. Aus Sicht einiger Miteigentümer ist damit gemeint, dass der Verwalter sich um alles kümmert. Sogar um das Sondereigentum. Dabei sollte er möglichst rund um die Uhr persönlich vor Ort und bei der Postzustellung im Einsatz sein. Er soll wie ein Hausmeister alles im Haus überwachen und regeln.

Tatsächlich ist damit gemeint: „mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns“. Das ist zwar auch ein juristischer Begriff, aber in seiner Begrifflichkeit nachvollziehbarer.



Wenn nach dem Zufallsprinzip gearbeitet wird, dann ist das **keine** ordnungsmäßige Verwaltung.

Ein Verwalter sollte großen Wert darauf legen, größtmögliche Rechtssicherheit für seine Kunden zu erreichen. Sei es durch gewissenhafte Arbeit als auch durch ständige Weiterbildung (BFW) im Bezug auf neueste Entwicklungen in der Rechtsprechung. Wenn der Verwalter alle einschlägigen Regeln einhält, entspricht seine Arbeit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Das Gleiche gilt natürlich auch für die Wohnungseigentümer. Insbesondere sollten die in einer Eigentümerverser-

sammlung gefassten Beschlüsse auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Denn bei Beschlussanfechtungen ist dieser Begriff auch ein Maßstab für die Beurteilung des Beschlusses durch das Wohnungseigentumsgericht. Wenn der Beschluss **nicht** ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wird er üblicherweise aufgehoben. Darum sollten auch die Miteigentümer ihren Beitrag leisten und ihrerseits die einschlägigen Regeln und Gesetze einhalten.

## Grundschuld



Damit sichert sich die Bank, ähnlich wie bei einer Hypothek, die Rückzahlung eines Kredits ab. Die Höhe des Kredits wird im Wohnungsgrundbuchblatt in Abteilung III eingetragen. Die Beantragung machen Sie über den Notar. Sicherheitshalber lässt sich die Bank dabei bis zu 18% Zinsen eintragen. Keine Sorge, das ist ein Ma-

ximalwert für theoretisch mögliche Hochzinsphasen. Wie viel Zinsen Sie tatsächlich für den Kredit zahlen, hängt von Ihrem Darlehensvertrag ab.

Es ist sinnvoll, auch nach der Darlehensrückzahlung die Grundschuldeintragung bestehen zu lassen. Damit kann man jederzeit einen neuen Kredit bei der Bank absichern, ohne erneute Eintragungskosten auszulösen. Beim Verkauf wird die Grundschuldeintragung ohnehin gelöscht.

Es soll sogar Wohnungseigentümer geben, die sich eine Grundschuld auf den eigenen Namen oder auf einen Strohmännchen eintragen lassen. Damit können Gläubiger abgeschreckt werden, eventuell noch eine nachrangige Sicherungshypothek eintragen zu lassen.

**Grundsteuer**

Die Grundsteuer erhebt die Gemeinde auf den Wert des Grundbesitzes. Die Höhe richtet sich nach dem Einheitswert des Grundbesitzes und der Satzung der Gemeinde. Die Steuer ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zahlbar. Mietrechtlich zählt sie zu den Betriebskosten und ist auf den Mieter umlegbar, allerdings nur bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag.

## Handlungsstörer

So nennt man jemanden, der durch sein aktives Tun Menschen oder Umwelt gefährdet oder schädigt.

Wer seine Balkonblumen dermaßen intensiv gießt, dass es dem Nachbarn auf den Kopf regnet und die Blumenerde außenseitig an der Balkonbrüstung herunterspült, ist Handlungsstörer. Er stört unmittelbar durch sein Handeln.

Ein weiterer Störenfried ist der Zustandsstörer.



## Hausanschlusskosten

Darunter versteht man die Kosten für den Anschluss an das Strom-, Wasser- und Gasnetz auf dem eigenen Grundstück bis zur Straße. Diese sind zu unterscheiden von den Erschließungskosten für Straßenbau, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Wasser, Kanal, Telefon, Breitbandkabel usw.

## Hausgeld



Gemeint ist damit der Geldbetrag, der für jede Eigentumswohnung monatlich auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen ist. Über dieses Konto werden alle Kosten der gesamten Eigentümergeinschaft bezahlt.

Das Hausgeld wird durch einen Wirtschaftsplan ermittelt, den der Verwalter

aufstellt. Dabei werden die gesamten erwarteten Kosten für das Wirtschaftsjahr nach dem in der Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Verteilerschlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Das Hausgeld ist abhängig von der Kostensituation und vom Komfortanspruch der Gemeinschaft. Natürlich auch von der Größe der einzelnen Miteigentumsanteile. Die Eigentümerversammlung fasst einen Beschluss über den Wirtschaftsplan und damit über die Höhe des jeweiligen Hausgeldes. Damit wird es monatlich im Voraus fällig. Dann darf sich niemand vor der Bezahlung drücken, solange er im Grundbuch steht. Sonst gibt's was...

*Und da war noch...*

*...der großzügige Wohnungseigentümer, der jahrelang trotz mehrfacher Ansprache des Verwalters sein Hausgeld doppelt zahlte und jedes Jahr seine extrem hohe Überzahlung zurückerhielt.*

## Hausgeldklage

Wird leider immer häufiger erforderlich. Das Hausgeld ist in der Regel am 3. des Monats fällig und eine Bringschuld. Das bedeutet, dass sich nach dem 3. d. M. nicht zahlende Miteigentümer bereits im Zahlungsrückstand befinden.

Dann muss der Verwalter sofort eingreifen. Wenn er nett ist, mahnt er den Zahlungssäumigen. Braucht er aber nicht, denn es ist bereits Schluss mit lustig. Er kann sofort klagen oder einen Mahnbescheid versenden. Falls der Schuldner jedoch widerspricht, dauert das Verfahren länger als bei einer sofortigen Klage.

*Und da war noch...*

*...der hitzköpfige Eigentümer, der wiederholt von der Eigentümergemeinschaft zur Zahlung auf Hausgeld verklagt werden musste und statt zu zahlen, sich mit einer Strafanzeige gegen den Verwalter rächte.*

Damit der Schaden wegen des Zahlungsrückstands für die Ei-

gentümergeinschaft möglichst gering bleibt, muss der Verwalter sofort das Wohnungseigentumsgericht anrufen.

## Haushaltsnahe Dienstleistungen



Neues Steuergeschenk. Damit können nunmehr auch Wohnungseigentümer bei der Vergabe haushaltsnaher Dienstleistungen Steuern sparen. Bedingungen sind: Beauftragung offizieller Firmen (statt Schwarzarbeit), enger Zusammenhang mit dem Haushalt, Rechnungsempfänger ist die Eigentümergeinschaft,

Arbeitslohn einschließlich der Fahrtkosten sind als **Lohnsumme** einschließlich Umsatzsteuer extra ausgewiesen und bargeldlose Zahlung der Rechnung.

Gehört zwar nicht zu den Verwalteraufgaben, ein Fachverwalter wird sich trotzdem darum kümmern. Er wird alle Lohnsummen aus den Rechnungen separat buchen, für jede einzelne Eigentumswohnung anteilig ausrechnen und bescheinigen. Mit diesem Lohnsummenausweis kann der Steuerbürger beim Finanzamt Steuern sparen. Lohnsummen für geringfügig Beschäftigte der Eigentümergeinschaft (Hausmeister, Reinigungskräfte usw.) gehören auch dazu.

Der Steuervorteil gilt für alle selbstnutzenden Eigentümer und bei vermieteten Wohnungen für die Mieter.

Ebenso sind auch Lohnsummen aus Instandhaltung vom selbstnutzenden Eigentümer abzusetzen. Vermieter können nach wie vor alles als Werbungskosten absetzen.

*Und da war noch...*

*...die unerkant im Haus wohnen wollende Mieterin, die ihre Klingel und ihren Briefkasten unbeschriftet ließ, und sich darüber wunderte, dass sie keine Post bekam.*



## Hausordnung



Oft das Papier nicht wert, auf dem sie geschrieben steht. Klar, der Verwalter sorgt für die Einhaltung, so glauben viele Wohnungseigentümer. Doch so einfach ist das nicht:

Der Verwalter hat eine Hausordnung aufzustellen, über die dann in einer Eigentümerversammlung beschlossen werden muss. Verstöße gegen die Hausordnung sollten dem Verwalter schriftlich mit der zusätzlichen Unterschrift eines Zeugen gemeldet werden. In dem Fall wird der Verwalter den zuständigen Miteigentümer schriftlich abmahnen. Das war's dann aber auch zunächst einmal.

Und wenn's nicht besser wird? - Um die Verstöße wirkungsvoll zu ahnden, muss er sich in der nächsten Eigentümerversammlung erst die Prozessvollmacht von der Eigentümergeinschaft holen. Die bekommt er in der Regel **nicht**. Das Prozessrisiko und die Kosten sind der Gemeinschaft häufig zu hoch.

In den meisten Hausordnungen steht nur das geschrieben, was ohnehin jeder halbwegs vernünftige Mensch wissen sollte. Ob er tatsächlich Rücksicht auf andere nimmt, ist letztendlich eine Frage der inneren Haltung. Und wenn es daran mangelt, nutzen auch Appelle nichts. Wie ist es sonst zu erklären, dass trotz diverser Rundschreiben immer wieder Plastikfolien, Glasflaschen oder Dosen im Biomüllbehälter landen? Oder Restmüll im gelben Sack oder der gelben Tonne?

*Und da war noch...  
...der ordnungsliebende Wohnungseigentümer, der in akribischer Feinarbeit eine 17-seitige Hausordnung verfasste und hoffte, dass die übrigen vier Bewohnerparteien sich daran halten würden.*



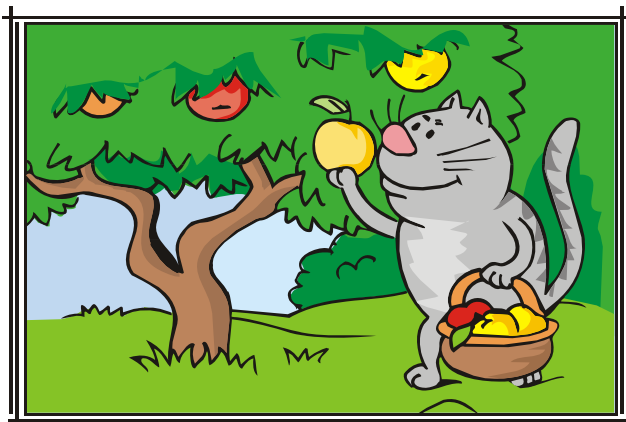
Im Konfliktfall empfehlen wir dem Gestörten mit dem mutmaßlichen Verursacher über die Angelegenheit zu sprechen. Wenn das nicht zum Erfolg führt, bleibt immer noch die Privatklage oder bei konkreter nächtlicher Ruhestörung auch die Anzeige bei der Polizei.

## Haustierhaltung



Oft ein ungelöstes Problem. Damit sind natürlich nicht die „auf“ sondern die „mit“ dem Menschen lebenden Tiere gemeint. Ebenso wenig diejenigen, die sich vorwiegend in Aquarien aufhalten, wie Fische, Amphibien oder sogar Meerschweinchen. Katzen, die ausschließlich in der Wohnung leben, auch nicht. Großkatzen schon eher!

Gemeint sind aber Katzen, die sich im Garten artgerecht verhalten. Sie sind oft Stein des Anstoßes. Wir haben häufig Beschwerden, dass sich Katzen durchs offene Schlafzimmerfenster in die Betten von Nachbarn



„verirren“. Das kommt nicht bei allen Hausbewohnern gut an. An Katzenallergien ist auch zu denken. Oft verschmutzt eine Katze beim Erklimmen der Fensterbank die Hauswand. Oder sie vergräbt artig ihren Kot im Sandkasten der Kleinkinder, sehr zum Unwillen der Mütter.

Hunde sind auch nicht jedermanns Sache. Insbesondere nicht, wenn es im Treppenhaus an den Wänden zu Haarabschürfungen kommt. Begegnungen der dritten Art mit einem „Kampfhund“ im Treppenhaus sorgen ebenfalls für Zündstoff. Selbst wenn der Hundebesitzer beschwichtigend

murmelt: „Ach... der tut doch nichts! Der will nur spielen!“ - Aber - weiß das auch der Hund?

Auch allein gelassene Hunde in Eigentumswohnungen vermögen die übrigen Miteigentümer mit ihrem Geheule oft auch auf die Palme zu bringen.



Darum ist in vielen Hausordnungen die Haustierhaltung, soweit davon Störungen auf andere Miteigentümer ausgehen, verboten. Oft wird auch diesbezüglich ein entsprechender Beschluss gefasst. Ob sich alle Miteigentümer und auch alle Mieter daran halten, steht auf einem ganz anderen Blatt.

Der Verwalter kann bei einem Verstoß auch nur abmahnen. Wenn ein Haustierverbot letztendlich gerichtlich durchgesetzt werden soll, muss erst darüber beschlossen werden. Und das Wohnungseigentumsgericht prüft bei seiner Entscheidung, ob die Haustierhaltung zu konkreten Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen führt.

Juristisch schwierig wird es für eine Eigentümergeinschaft, wenn bei beschlossenem Hundeverbot ein Mieter einen Hund hält, der ihm per Mietvertrag erlaubt wurde.

## Heizkostenverordnung



Zwingende Vorschrift zur verbrauchsabhängigen Erfassung und Verteilung von Warmwasser- und Heizkosten. Die Verbrauchserfassung geschieht über Heizkostenverteiler, die entweder elektronisch oder nach dem Verdunsterprinzip arbeiten. Wegen der systembeding-

ten Ungenauigkeiten spricht man bei Letzterem lediglich von **Verteilung**.

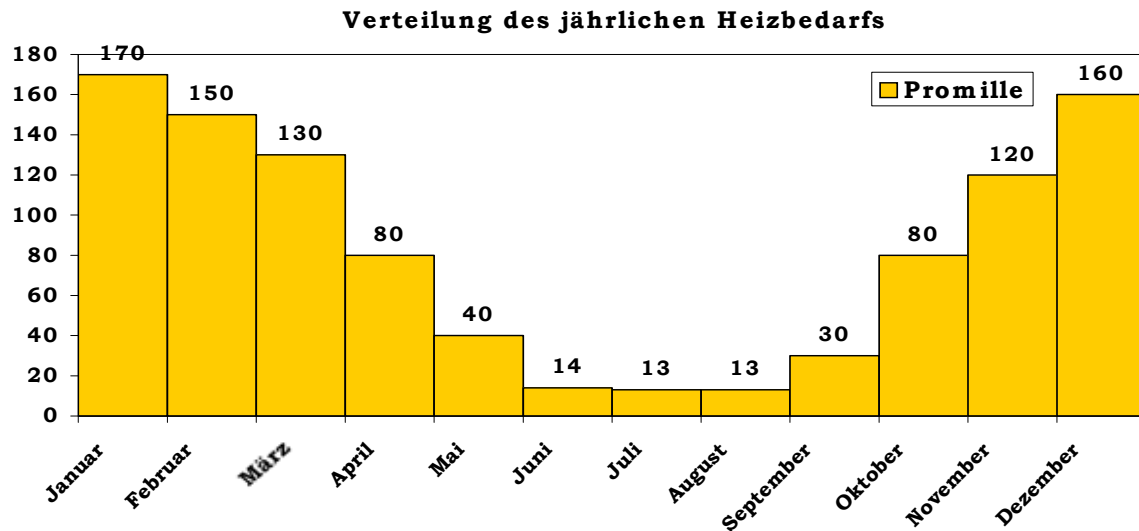
Die genaueste Erfassung der Heizkosten erfolgt mit Wärmemengenzählern, die gemäß dem Eichgesetz regelmäßig erneuert werden. Bei diesen Geräten spricht man von **Messung**. Sie zeigen den Verbrauch bereits in Kilowatt- (kWh) oder Megawattstunden (MWh) an. Diese Präzision hat ihren Preis. Die Geräte müssen nach dem Eichgesetz alle fünf Jahre ausgewechselt werden.

Wohnungen im Dachgeschoss oder an einer windigen Außenwand eines Gebäudes verbrauchen mehr Heizung als innen liegende Wohnungen. Ebenso könnte ein sparsamer Miteigentümer seine Heizung ganz abstellen. Auf diese Weise würde er sich von seinen Nachbarn um ihn herum kostenlos mit wärmen lassen. Um das auszugleichen, dürfen nur zwischen 50% und 70% der Heizkosten als Verbrauchskosten verbrauchsabhängig verteilt werden. Die übrigen 50% bis 30% der Heizkosten müssen als Grundkosten nach der Wohnfläche verteilt werden.

Auch die Kostenverteilung bei Bewohnerwechsel im laufenden Jahr ist geregelt. In den Sommermonaten wird bekanntermaßen wesentlich weniger Heizung als in den Wintermonaten verbraucht. Dabei werden die Grundkosten nach der Gradtagszahlentabelle verteilt. Diese Tabelle berücksichtigt nach einer Statistik die über das Jahr unregelmäßige Verteilung der Beheizung der Wohnungen. Die Verbrauchskosten richten sich nach den abgelesenen Werten.

*Und da war noch...*

*...der leichtsinnige Verwalterkollege, der zur Vereinfachung der Zählerablesung bei nicht anwesenden Bewohnern einen Zentralschlüssel benutzte, und dabei versehentlich in einem Einzimmer-Apartment die Bewohnerin beim Liebespiel mit einer stadtbekannteren Persönlichkeit überraschte.*



Die Verordnung gilt auch für die Warmwasserkosten. Hier gilt ebenfalls das Eichgesetz. Darum werden geeichte Warmwasserzähler eingesetzt. Auch die müssen alle fünf Jahre geeicht bzw. ausgewechselt werden. Die Warmwasserkosten beziehen sich allerdings nur auf die Erwärmungskosten des Warmwasserverbrauchs. Die Kaltwasserzulaufmenge dafür wird zusammen mit der Kaltwassermenge abgerechnet.

**Heizkostenverteiler** (siehe: Heizkostenverordnung)

### **Herrschende Meinung**

Ein amerikanischer Psychologe hat einmal geschrieben, es gäbe keine objektive Realität zwischen den Menschen. Stimmt! Insbesondere im Bereich der Rechtsauslegung spielen individuelle Sichtweisen eine große Rolle.

Kein Gesetz kann für jeden Rechtsfall eine klare Entscheidung vorgeben. Das Wohnungseigentumsgesetz mit seinen nur noch 54 Paragraphen kann das auch nicht. Darum hat sich hier eine umfangreiche Rechtsprechung gebildet. Und diejenigen Rechtsmeinungen, die zu einer bestimmten Situation eine deutliche Mehrheit gegenüber anders lautenden Meinungen bilden, herrschen eben vor.

Es reicht also nicht, die Gesetze zu kennen oder sogar mit einem Zeitungsbericht über ein Gerichtsurteil die übrigen Miteigentümer und den Verwalter belehren zu wollen. Vielmehr kommt es in einem Rechtsstreit darauf an, die verschiedenen Auslegungen zu kennen und zu seinem Vorteil zu nutzen.

Im Fall eines Rechtsstreits ist es gut, einen Anwalt zu kennen, der das Wohnungseigentumsrecht kennt. Aber noch besser ist es, einen Anwalt zu kennen, der die Rechtsauffassung der zuständigen Richter einschätzen kann.

*Und da war noch...*

*...der nicht im Haus wohnende Eigentümer, der entgegen dem Beschluss der Gemeinschaft prinzipiell keine Bilder im Treppenhaus dulden wollte und seine Forderung erfolglos bis zum Landgericht trug.*

## **Hypothek**

Damit sichert sich die Bank die Rückzahlung eines Kredits ab. Die Höhe des Kredits wird im Grundbuch in Abteilung III eingetragen. Die Beantragung machen Sie über den Notar. Sicherheitshalber lässt sich die Bank dabei Zinsen bis 18% eintragen. Keine Sorge, das ist ein Maximalwert für theoretisch mögliche Hochzinsphasen. Wie viel Zinsen Sie tatsächlich für den Kredit zahlen, hängt von Ihrem Darlehensvertrag ab.

Eine Hypothek ist nicht sehr gebräuchlich. Sie hat im Gegensatz zur Grundschild den Nachteil, dass sie nur für ein bestimmtes Darlehen eingetragen wird.

Eine eingetragene Grundschild dagegen, kann für verschiedene Darlehen der gleichen Bank genutzt werden.

## **Immobilienfonds**

Form einer Immobiliengeldanlage. Man unterscheidet zwischen geschlossenen und offenen Fonds. Der geschlossene Immobilienfond ist eine Gruppe von Anlegern, die sich eigens für den Erwerb einer bestimmten Immobilie zusammen geschlossen haben. In der Regel eine sehr große bzw. teure Immobilie. Oft wird dazu eine KG gegründet. Wenn durch den Verkauf die erforderliche Investitionssumme erreicht ist, wird der Fond geschlossen. Jeder Anleger wird steuerrechtlich wie ein Grundstückseigentümer behandelt.

Anders bei offenen Immobilienfonds. Die kommen einem Wertpapiergeschäft näher. Hier erwirbt eine Kapitalgesellschaft mit den eingezahlten Geldern Immobilien und veräußert diese wieder. Die Anlegerrendite besteht in der Wertsteigerung und den Einnahmen aus den Mieterträgen.

Anteile gibt es schon ab 50 €. Sie können jederzeit, natürlich zum Tageskurs, zurückgegeben werden. Zu den steuerlichen Auswirkungen befragen Sie Ihren Steuerberater.

## **Individualisierungsbestrebungen**

Menschen sind Einzelkämpfer. Daran ändert auch die Mitgliedschaft in einer Eigentümergeinschaft nichts. Das Zusammenleben in einer Eigentümergeinschaft ist ein Balanceakt zwischen den berechtigten Wünschen der einzelnen Wohnungseigentümer, ihre Individualität zu leben und den Anforderungen zur Einordnung in die Gemeinschaft.

Hier gilt es Lösungen zu finden und zu akzeptieren. So können zum Beispiel selbst ausgewählte und aufgehängte Bilder im Treppenhaus einerseits dem Wohlbefinden der betreffenden Eigentümer dienen, andererseits prägen sie jedoch den Charakter des Treppenhauses und beeinflussen unter Umständen manchmal ungewollt das Ansehen der Gemeinschaft.

Diejenigen Wohnungseigentumsanlagen, deren Wohnungen über separate Eingangsbereiche verfügen, geben den betreffenden Miteigentümern mehr Raum für Individualität. Auf der anderen Seite wird im gleichen Maß das Zusammengehörigkeitsgefühl mit den übrigen Miteigentümern gemindert. Dabei wird häufig nicht genügend beachtet, dass nach wie vor alle in einem Boot sitzen. Wie wäre es sonst zu erklären, dass in vielen Gemeinschaften die einen rudern, während die anderen die Kohlen schaufeln.



In Gemeinschaften mit hohem Anteil von Kapitalanlegern ist es manchmal ebenfalls schwer, die vermietenden Eigentümer an einen Tisch zu bekommen. Dabei weiß der Verwalter nicht, ob er es als Vertrauensbeweis für seine Arbeit oder als Desinteresse an der Eigentümergeinschaft werten soll, wenn die Eigentümerversammlung wieder einmal nicht beschlussfähig wird.

## Insolvenzfähigkeit der Eigentümergeinschaft

Diese Problematik ergab sich seit dem BGH-Beschluss vom 02.06.2005 zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes per 01.07.2007 ist jedoch geklärt, dass eine Eigentümergeinschaft **nicht** insolvenzfähig ist. Dennoch bleibt die gesamtschuldnerischen Haftung im Innenverhältnis der Eigentümergeinschaft bestehen. Insbesondere Sonderumlagen können hier für jeden ohnehin notleidenden Miteigentümer in die Privatinsolvenz führen.





## Instandhaltung

Zur **Instandhaltung** zählen alle Arbeiten, die für den Erhalt der Wohnanlage erforderlich sind. Es gilt dabei, den ursprünglichen Bauzustand und die Ausstattung langfristig zu erhalten. Typische Beispiele dafür sind die Hebung des bereits nach kurzer Zeit eingesunkenen Verbundpflasters oder der alle paar Jahre zu wiederholende Außenanstrich der Holzfenster.

Mit **Instandsetzung** sind Arbeiten gemeint, die mit der Erneuerung von Bauteilen zu tun haben, zum Beispiel Holzfenster werden komplett erneuert. Diese Maßnahme hätte möglicherweise durch konsequente Instandhaltung der Fenster - also den Fensteranstrich - zumindest herausgezögert werden können.

**Sanierung** ist die Steigerung der vorgenannten Begriffe. Hier geht es um durchgreifende umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen am Bauwerk, um das Gebäude als solches zu erhalten.

Im Wohnungseigentumsrecht ist für die Instandhaltung und Instandsetzung ein einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich.

*Und da war noch...*

*...der Recht fordernde Wohnungseigentümer, der dem Verwalter androhte, sofort seinen Anwalt einzuschalten, falls das Flachdach über seiner Wohnung undicht werden sollte.*

Für Maßnahmen einer erforderlichen Instandhaltung, bei der gleichzeitig das betreffende Bauteil modernisiert wird, hat sich in den letzten Jahren der juristische Hilfsbegriff **modernisierende Instandsetzung** eingebürgert. Hier geht die Rechtsprechung davon aus, dass im Zuge einer mehrheitsfähigen Instandsetzung auch eine wirtschaftlich sinnvolle Modernisierung der betreffenden Bauteile einher gehen darf, ohne die erhöhten Anforderungen an einen offiziellen Modernisierungsbeschluss. Da der Anlass der Maßnahme die Instandsetzung ist, reicht in diesem besonderen Fall ein einfacher Mehrheits-Beschluss aus.



Ein Beispiel dafür ist die Instandsetzung einer maroden, ungedämmten Gebäudefassade mit einer neuen Außenhaut und zusätzlich eingebauter Wärmedämmung. Wäre die gleiche Fassade **nicht** marode gewesen, wäre die neue Außenhaut mit Wärmedämmung eine Modernisierung mit ihren strengeren, abstimmungsrechtlichen Anforderungen.

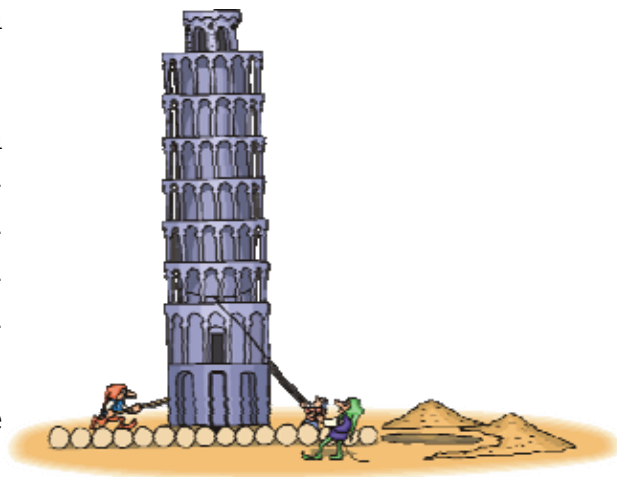
Für die Modernisierung ohne akuten Instandhaltungsbedarf braucht man seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab 01.07.2007 statt des bisherigen allstimmigen, nur noch einen doppelt qualifizierten Beschluss. Mehr dazu unter bauliche Veränderung.

### **Instandhaltungsrückstellung**

„Instandhaltungsrückstellung? - So etwas brauchen Sie nicht. Sie haben doch fünf Jahre Gewährleistung!“ - So beruhigen manche Bauträger ihre unentschlossenen Kaufinteressenten. Und mit dieser Gewissheit wird häufig bei einer unerfahrenen Eigentümergeinschaft in den ersten Jahren zu wenig oder gar kein Geld für die Instandhaltung zurückgelegt.

Dabei fängt der Verschleiß des Bauwerks bereits mit der Fertigstellung an. Heizkessel, Dachhaut und Holzfenster halten nicht fünf Jahre länger, nur weil der Bauträger eine 5-jährige Gewährleistung gegeben hat. Und das Verbundpflaster sackt sogar schon innerhalb der Fünf-Jahresfrist ab und muss angehoben werden.

Nur... - für Außenanlagen hat der Bauträger meist lediglich eine 1-jährige Gewährleistungsfrist eingeräumt. Wenn sogar der gesamte Untergrund absackt, kann das schiefe Gebäude dadurch berühmt werden.



Über die Lebensdauer des Gebäudes gesehen, muss vieles am Gebäude erneuert werden, weil es sich durch die Bewitterung und den Gebrauch abnutzt. Die Fassade, die Außenfenster und das Treppenhaus müssen zum Beispiel mehrfach wiederholt renoviert werden.

*Und da war noch...*

*...der pragmatische Verwalter, der diesem Wohnungseigentümer empfahl, bei einer auftretenden Dachundichtigkeit den Verwalter zu informieren, damit er statt eines Rechtsanwaltes einen Dachdecker mit der Reparatur beauftragen könne.*

Die Finanzierung der erforderlichen Instandhaltung bzw. Instandsetzung muss gesichert sein. Im monatlichen Hausgeld ist darum auch ein Beitrag zur Ansammlung der Instandhaltungsrückstellung enthalten. Hieraus werden alle Reparaturen bezahlt.

Damit die Instandhaltung über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes gesichert wird, muss die jährliche Einzahlung in die Rückstellung entsprechend bemessen sein. Dazu macht der Verwalter im Wirtschaftsplan einen geeigneten Vorschlag. In der Eigentümerversammlung finden das die Miteigentümer gut oder sie ändern den Betrag per Beschluss ab.

Nach meiner Erfahrung möchten einzelne Miteigentümer die Zuführung in die Rückstellung sehr gering halten. Manchmal planen sie ihre Wohnung zu verkaufen, oder sie können wirklich ihr Geld zinsgünstiger selbst anlegen. Einige haben vielleicht auch nur zu wenig Geld.

Es soll sogar vorkommen, dass Eigentümergeinschaften bei der Auswahl ihres Verwalters denjenigen bevorzugen, der eine niedrige Zuführung in die Instandhaltungsrückstellung befürwortet. Den tatsächlichen Instandhaltungsbedarf kann man damit aber nicht beeinflussen. Das dicke Ende kommt und der von der Gemeinschaft bevorzugte „billige Jakob“ hat mit dafür gesorgt, die Eigentümer in eine irrtümliche Sicherheit zu wiegen.

Dann ist eine Sonderumlage erforderlich. Die können erfahrungsgemäß manchmal nicht alle zahlen. Dann zahlen die übrigen für die säumigen Miteigentümer mit. Was darauf folgt, ist für alle wenig erfreulich...

**Instandsetzung** (siehe: Instandhaltung)

### **Instanzenweg**

Bisher konnte sich der Weg der Rechtsfindung in Wohnungseigentumssachen im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Verfahren) über das Amtsgericht – Landgericht – Oberlandesgericht – Bundesgerichtshof (BGH) hinziehen.

Inzwischen hat der Gesetzgeber erkannt, dass es für ihn lukrativer ist, wenn die Wohnungseigentumsverfahren nach der Zivilprozessordnung (ZPO) abgewickelt werden. Das Verfahren ist teurer aber auch straffer. Oft geht es in Wohnungseigentumssachen den Beteiligten vorrangig „ums Prinzip“. Um die Justiz weiter zu entlasten, ist der Instanzenweg extrem verkürzt worden. Jetzt gibt es nur noch die Reihenfolge: Amtsgericht – Landgericht – BGH. Damit der für Wohnungseigentumssachen zuständige V. Zivilsenat jetzt nicht mit einer Flut von Anträgen konfrontiert wird, ist der Instanzenweg ab Landgericht zum BGH bis zum Jahr 2012 blockiert.



Damit fällt die höchstrichterliche BGH-Rechtsprechung als Richtschnur für die nächsten 5 Jahre weg. Das jeweils zuständige Landgericht wird in dieser Zeit höchstrichterlich Recht sprechen.

## Investieren am richtigen Anfang

Jeder Wohnungseigentümer ist auch Mitglied der Eigentümergeinschaft. Die Gemeinschaft ist Regeln und Formalien unterworfen. Die gilt es bei der Verwirklichung individueller Ziele zu beachten. Dabei ist die konsequente Einhaltung aller Regeln und Formalien oft zeitraubend.

Wie klappt es eventuell schneller und problemloser? Und wie kann man Zeit und Kosten sparen? Hier einige Anregungen:

Den Miteigentümern Anerkennung geben:

Das Streben nach persönlicher Anerkennung ist nach meiner Erfahrung einer der stärksten Grundantriebe des Menschen. Miteigentümer, die vor Beginn einer Maßnahme gefragt oder daran beteiligt wurden, sind eher geneigt die Maßnahme zu akzeptieren, auch wenn sie kleine Nachteile dadurch in Kauf nehmen.

Im täglichen Zusammenleben kann man das dadurch erreichen:

- ⇒ sich bei Begegnungen grüßen
- ⇒ in Eigentümersammlungen die vielfältigen Ansichten als gleichwertig respektieren
- ⇒ Familien- und Grillfeste vorher ankündigen
- ⇒ beim Putz- und Winterdienst sich bei Verhinderung miteinander absprechen
- ⇒ sich bei Bezug der Wohnung der Hausgemeinschaft vorstellen und nach der Hausordnung erkundigen
- ⇒ sich ggf. auch schon mal beim Nachbarn entschuldigen
- ⇒ Absprachen untereinander treffen bei Problemen

Die vorgenannten Anregungen erscheinen banal. Sind sie auch! Doch in unserer Ellenbogengesellschaft ist die Nichtbeachtung der einfachsten Umgangsformen die Quelle der meisten Konflikte, Mehrkosten und Gerichtsverfahren. Letztendlich sichert eine intakte Hausgemeinschaft die Lebensqualität und eine gute Vermietbarkeit.

Angemessene Instandhaltungsrückstellung bilden:

- ⇒ vermeidet Sonderumlagen und die damit verbundene Gefahr von Zahlungsausfällen zu Lasten der übrig gebliebenen Miteigentümer
- ⇒ sichert jederzeit die zur Werterhaltung erforderlichen Maßnahmen
- ⇒ bautechnisch richtige und wirtschaftliche Lösungen sind finanzierbar

Bei größeren Maßnahmen Architekt oder Bauingenieur einschalten:

- ⇒ wirtschaftliche Problemlösungen durch vorherige Planung
- ⇒ Auswahl leistungsfähiger und seriöser Handwerker
- ⇒ tatsächlich miteinander vergleichbare Kostenangebote
- ⇒ kostengünstige Angebote bei gesicherter Ausführungsqualität
- ⇒ längere Haltbarkeit, dadurch gar keine oder lediglich geringere Folgekosten
- ⇒ Kosten des Baufachmanns werden durch seine qualifizierte Ausschreibung und damit günstigere Angebote und die Vermeidung von unberechtigten Nachforderungen wieder eingespart

Wirtschaftliche Energieeinsparungsmaßnahmen durchführen:

- ⇒ effizienten Heizkessel, bzw. Brenner
- ⇒ Niedertemperaturheizung
- ⇒ Brennwertkessel
- ⇒ hochwärmedämmende Verglasung
- ⇒ Dach- und Fassadenwärmedämmung
- ⇒ Solarthermie (Warmwasserbereitung durch Sonne)
- ⇒ Photovoltaik (Stromerzeugung durch Sonne)
- ⇒ Erdwärme

Erfahrenen fähigen Verwalter wählen:

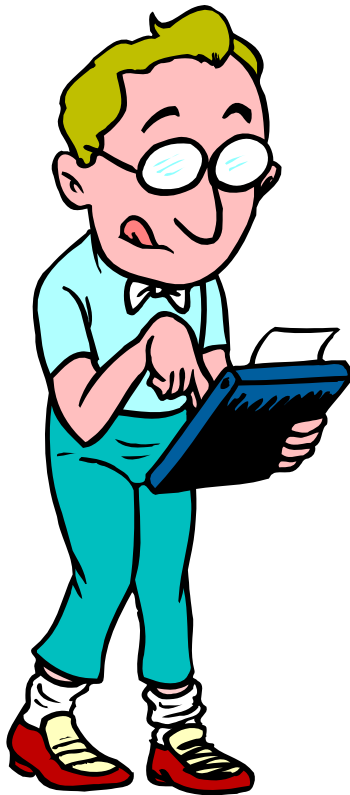
- ⇒ sichert die verbrieften Rechte aller Miteigentümer
- ⇒ kann bei Konflikten konstruktiv vermitteln

- ⇒ vermeidet Hausgeldausfälle durch laufende Überwachung
- ⇒ schützt die Eigentümergeinschaft vor unberechtigten Forderungen
- ⇒ bucht zusätzlich auch gemäß dem Mietrecht und schützt dadurch Vermieter vor Mietkürzungen
- ⇒ weist in der Jahresabrechnung die auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten gesondert aus
- ⇒ ermöglicht Steuerbonus für haushaltsnahe Dienstleistungen

Sofern man nur einen kleinen Teil dieser Überlegungen beachtet, wird dies für den Umgang der Wohnungseigentümer untereinander, mit den Mietern und dem Verwalter und auch für Investitionen in Wohnungseigentum gewinnbringend sein.

Wo man auf keinen Fall sparen sollte, steht unter dem Stichwort: Sparen am falschen Ende.

## Jahresabrechnung



Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres muss der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft sämtliche Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Die Abrechnung sollte im ersten Halbjahr des Folgejahres fertig sein.

Die Jahresabrechnung besteht aus mehreren Elementen: der Gesamtabrechnung, Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und Einzelabrechnungen für jede Eigentumswohnung.

Die Einzelabrechnung wird immer auf die betreffende Wohnung bezogen. Nicht auf den Miteigentümer, also ohne Berücksichtigung von Eigentümerwechseln. Mehr dazu unter Jahresabrechnungen bei Eigentümerwechsel.

Bei der Erstellung der Jahresabrechnung ist der Verwalter auch auf Hilfsdienste von Servicefirmen für die Wasser- und Heizungsabrechnung angewiesen. Da kommt es schon mal zu Verzögerungen. Wenn ihm alle Angaben vorliegen, werden die Einnahmen und Ausgaben auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Wie die Kosten zu verteilen sind, also nach welchem Verhältnis, steht in der Teilungserklärung und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Seit der Novellierung des WEG ab 01.07.2007 können die Wohnungseigentümer weitgehend selbst darüber entscheiden.

### Jahresabrechnung bei Eigentümerwechsel

Wer bei Eigentümerwechsel eine aufgeteilte Jahresabrechnung erwartet, wird enttäuscht. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kennt nur ganzjährige Einzelabrechnungen.

Aus gutem Grund: Die Eigentümergeinschaft hat ein vorrangiges Interesse an einer rechtssicheren Beschlussfassung über die Jahresabrechnung. Erst mit dem Beschluss über die Abrechnung wird die jeweilige Rückzahlung oder Nachzahlung für alle Miteigentümer fällig.

Abstimmungsberechtigt ist derjenige Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch steht.

Wenn eine Eigentümergeinschaft über aufgeteilte Einzelabrechnungen beschließen würde, wäre davon eine Teil-Einzelabrechnung dem bisherigen Miteigentümer zuzuordnen. Der ist aber nicht mehr Mitglied der Gemeinschaft. Also würde ein „Vertrag zu Lasten Dritter“ geschlossen, wie es die Juristen nennen. Das ist rechtlich nicht zulässig. Wenn jetzt der Verkäufer nicht zahlt, schaut die Gemeinschaft „in die Röhre“. Das haben wir schon erlebt.

Noch problematischer wird es, wenn der bisherige Miteigentümer seine Hausgeldvorschüsse nicht alle bezahlt hat. Hier greift ein BGH-Beschluss vom 30.11.1995, Az.: V ZB 16/95. Damals hat der BGH ein Machtwort gesprochen. Er hat festgelegt, dass bei den Zahlungsverpflichtungen immer auf die Fälligkeit im Hinblick auf die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch abgestellt werden muss.

Das bedeutet, dass bei der Jahresabrechnung unterstellt wird, dass alle beschlossenen Hausgeldvorauszahlungen ordnungsgemäß geleistet wurden. Das Abrechnungsergebnis bezieht sich dann ausschließlich auf die **Abrechnungsspitze**. Die muss derjenige Miteigentümer zahlen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung im Grundbuch steht. Dazu





gibt es einen BGH-Beschluss vom 21.04.1988, Az.: V ZB 10/87. Eventuell rückständige Hausgeldvorauszahlungen muss sich die Eigentümergeinschaft dann nachträglich vom Voreigentümer erstreiten.

Als Hilfestellung bieten wir bei Eigentümerwechsel auf Wunsch des Erwerbers die Aufteilung der Jahresabrechnung **nach** der Beschlussfassung an. Damit ist das Problem gelöst.

## Kältebrücke

Ein Indianer kennt keinen Schmerz. Ein Physiker kennt keine Kälte. Alles über 0 Kelvin (-273 °C) bezeichnet er mit „Wärme“. Daher gibt es auch keine Kältebrücke. Das Ding heißt Wärmebrücke.

## Kaufvertrag



Sie kennen das aus alten Wildwestfilmen: Ein verwegener Cowboy mit einem Mexikanerhut reitet von links ins Bild. In der ausgestreckten Hand hält er ein Blatt Papier. Er fuchtelt damit herum und behauptet, er sei Eigentümer des betreffenden Grundstücks.

Und von rechts reitet auch so einer heran. Er zückt ebenfalls ein Blatt Papier und behauptet von sich das Gleiche.

Ein Streit entbrennt. Und das alles wegen eines Grundstücks „...nur echt mit der ADO-Gardinen-Goldkante“. Und so kommt, was kommen muss: Die Revolver werden gezückt. Schüsse fallen! Einer oder sogar beide sind tot! Das Claim mit der Goldkante ist eventuell wieder zu haben.

Und damit das bei uns nicht passiert, hat der Gesetzgeber den Notar erfunden. Ein Kaufvertrag über ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung ist nur gültig, wenn er bei einem Notar abgeschlossen wird. Andernfalls ist der Kaufvertrag nichtig.

*Und da war noch...*

*...der entsetzte Wohnungseigentümer, der irgendwann bemerkte, dass er eine völlig andere Wohnung bewohnte, als er laut Teilungserklärung bzw. Kaufvertrag erworben hatte.*

Der Notar sorgt dafür, dass die im Grundbuch eingetragenen alten Grundschulden gelöscht und die neuen Grundschulden des Erwerbers eingetragen werden. Er sorgt auch dafür, dass die neuen Eigentumsverhältnisse ins Grundbuch eingetragen werden. Das soll Schießereien weitgehend vermeiden.

**Kondensat** (siehe: Schimmelpilz)

### **Kostenangebot**

Oft mit der Ausschreibung verwechselt. Wenn eine Eigentümergeinschaft einen Auftrag vergibt, möchte sie vorher wissen, was die Leistung letztendlich kosten wird. Dazu holt der Verwalter von verschiedenen Firmen Kostenangebote ein. Je mehr, desto besser.

Dabei geht eine Eigentümergeinschaft davon aus, dass die Handwerker sehr an dem Auftrag interessiert sind und kostengünstig anbieten. Derjenige, der das wenigste Geld verlangt, soll dann den Auftrag bekommen. Damit hätte die Gemeinschaft viel Geld gespart. Theoretisch!

Und nun zur Praxis: Für ein seriöses Kostenangebot muss der Handwerker die Baustelle besichtigen, den genauen Arbeitsumfang klären. Dabei muss er die zu verarbeitenden Mengen aufmessen. Das kostet seine Arbeitszeit. Dann muss er ein Leistungsverzeichnis erstellen. Darin ist jeder Arbeitsschritt mit dem von ihm kalkulierten Material- und Lohnaufwand, darzustellen. Dafür investiert er wieder Arbeitszeit. Er übernimmt damit quasi die Erstellung einer Ausschreibung an Stelle eines Architekten. Damit trägt er gleichzeitig die volle Verantwortung für die Einhaltung aller Vorschriften. Und das ganze soll auch noch kostenlos sein. Dabei muss er damit rechnen, dass die Eigentümergeinschaft sein Kostenangebot nimmt, die Preise unkenntlich macht und es als Grundlage für weitere Kostenangebo-

te anderer Handwerker benutzt. Die brauchen dann nur noch ihre Preise einzusetzen. Und weil die viel Arbeit gespart haben, können die billiger anbieten.

Darum sind seriös arbeitende Handwerker nach eigenem Bekunden oft im Konflikt. Entweder sie bieten ihre Leistung mit billigem Material und einfacher Ausführung an oder in hoher Materialqualität in durch und durch fachgerechter Ausführung. Tatsache ist jedenfalls, dass es zunehmend schwieriger geworden ist, ordentliche Kostenvorgaben und diese auch noch kostenlos zu bekommen.

Das Kopieren von Kostenvorgaben, um Preise beim Wettbewerb einzuholen, ist strafbar. Die Nutzung eines Kostenvorgabens, also des geistigen Eigentums des Verfassers, ist ein Verstoß gegen das Urheberrecht.

Ich habe mal für eine Eigentümergeinschaft im Verlauf von fünf Jahren für die Treppenhausrenovierung dreimal Kostenvorgaben einholen müssen. Dann hat sie entschieden, die Renovierung zurückzustellen, da das Treppenhaus doch noch gut genug sei. Dass sich dann die Handwerker auf den Arm genommen fühlen, ist verständlich.

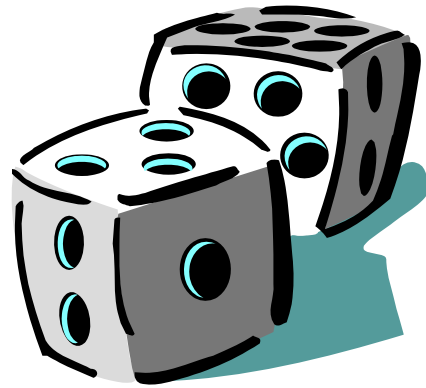


Es wird auch schon mal verlangt, Kostenvorgaben bei Fachfirmen einzuholen, um dann eine Kalkulationsgrundlage für die Vergabe als Schwarzarbeit zu haben. Unter diesen Umständen ist es nur zu verständlich, dass es für Verwalter immer schwieriger wird, überhaupt noch Kostenvorgaben zu bekommen, insbesondere für voraussichtliche Aufträge unter 1.500 €.

Es gibt viele Instandhaltungsmaßnahmen, bei denen niemand vorher wissen kann, welche Arbeiten im Detail letztendlich anfallen werden. Das erkennt man erst dann, wenn die Konstruktion offengelegt ist. Für solche Situationen sind keine seriösen Kostenvorgaben möglich.

Damit niemand ein Kostenangebot unerlaubt weiter nutzen kann, wird oft zum Pauschalpreis angeboten. Dabei ist sowohl das Material, als auch der Arbeitsumfang völlig der Leistungsbereitschaft des Handwerkers überlassen. Oder für nicht kalkulierbare Arbeiten werden einfach nur die Stunden und der Materialaufwand geschätzt. Wenn der Handwerker die Stunden zu niedrig ansetzt, ist er scheinbar günstig.

Der seriös Anbietende hat dabei geringe Chancen, denn erfahrungsgemäß entscheidet meist nur der Preis, der darunter steht. Das ist aber irreführend, denn letztendlich wird doch nach tatsächlichem Aufwand oder dem Zeit- und Materialaufwand abgerechnet. Das Ganze wird zum Glücksspiel.



Um einen günstigen Handwerker zu finden, ist diese Art von „Kostenangebot“ völlig untauglich. Sie ist eher geeignet, auf einen „billigen Jakob“ hereinzufallen. Auch der Vergleich der Stundenlöhne bringt nichts, denn ein geringer Stundenlohn einer Schnecke ist teurer, als der vergleichsweise hohe Stundenlohn eines Hasen.

Auch sonst sind Kostenangebote in der Regel nicht vergleichbar. Die Angebote unterscheiden sich in Materialwahl, Materialqualität und Arbeitsumfang.

In so einem Fall ist es oft kostengünstiger, dem Verwalter zu vertrauen. Er kennt die Schnecken und die Hasen. Diejenigen Handwerker, die nicht so viel kostbare Arbeitszeit in die Erstellung von Kostenangeboten stecken, können viel kostengünstiger arbeiten. Leider sind die oft nur den wenigen Eingeweihten bekannt.

**Kostenverteilung** (siehe: Verteilerschlüssel)

## Landesbauordnung

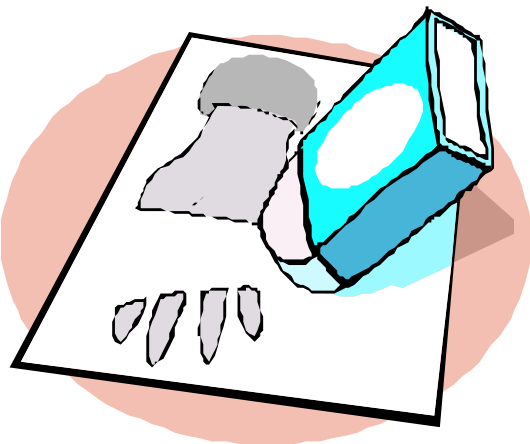


Baurecht ist Ländersache. Darum hat jedes Bundesland in Deutschland seine eigene Landesbauordnung. Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe von Spezialverordnungen zum Beispiel für Geschäftshäuser, Garagen, Gaststätten, Hochhäuser, Feuerstätten usw. und die Durchführungsverordnungen.

Alle Verordnungen sollen durch Mindeststandards die Funktionalität und die Sicherheit der Bewohner gewährleisten. Darum müssen die Planer und Architekten bei der Planung und Bauausführung von Gebäuden alle einschlägigen Vorschriften beachten.

**Lohnsummenausweis** (siehe: Haushaltsnahe Dienstleistungen)

## Löschungsbewilligung



Begriff aus dem Grundbuchrecht bzw. dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Beim Kauf einer Immobilie bewilligt die Bank des Verkäufers, die bestehende Grundschuldeintragung zu löschen. Als Voraussetzung dazu muss der Notar sicherstellen, dass die offene Restschuld aus dem Kaufpreiserlös an die Bank

bezahlt wird. Dadurch erhält der Erwerber eine lastenfreie Immobilie.

Der Erwerber wiederum kann seinen Bankkredit für die Finanzierung der Immobilie durch eine erneute Eintragung einer Grundschild gegenüber seiner Bank absichern.

**Löschungsvormerkung**

Eintrag eines Anspruchs zur Sicherung der Löschung einer Grundschild (Löschungsbewilligung) in das Grundbuch.

## **Mahnbescheid**

Wenn Mahnungen nichts mehr nützen, muss der Mahnbescheid her. Den beantragt man beim zuständigen Amtsgericht gegen den säumigen Zahler. Das kostet ein paar Gebühren. Das Gericht prüft aber nicht, ob die Forderung zu Recht besteht.

Im Gegenzug braucht der Gläubiger aber auch seinen Widerspruch nicht zu begründen. Insoweit betätigt sich das Gericht lediglich als „Postbote“. Dafür wird aber auch die Forderung nachweislich an den Gläubiger zugestellt. Wenn der nicht reagiert bzw. Widerspruch einlegt, kommt man relativ schnell zu einem vollstreckbaren Titel. Aus dem kann dann gepfändet werden.

Wenn aber dem Mahnbescheid widersprochen wird, dauert die Angelegenheit umso länger. Für rückständiges Hausgeld ist darum der Mahnbescheid nicht unbedingt zweckmäßig. Eine Hausgeldklage führt evtl. schneller zum Ziel.

## **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

Dient dem Verbraucherschutz. Sie regelt die Beziehungen zwischen Kunden und Vermittlern von Immobilien oder Kapitalanlagen, sowie Bauträgern und Baubetreuern.

Darin ist zum Beispiel festgelegt, dass der Wohnungserwerber einzelne Kaufpreiskonten nach Baufortschritt zu zahlen hat. Sonst könnte es passieren, dass alles bezahlt ist, aber das Gebäude nicht fertig gestellt wird.

Makler und Bauträger werden auf die Einhaltung aller Vorschriften vom Ordnungsamt geprüft.

## **Maklerprovision**

Wird auch Courtage genannt. Gemeint ist die erfolgsabhängige Provision eines Maklers für die Vermittlung oder



den Nachweis einer Immobilie. Der Merksatz: „Mit einer Immobilie ernährt der Makler seine Familie.“ Stimmt zum Leidwesen der Makler jedoch in letzter Zeit nicht mehr. Auch wenn er für seine Bemühungen ein Honorar von bis zu 10 % des Kaufpreises aushandelt, bleibt es immer erfolgsabhängig.



Manchmal trifft der Makler auch auf Zeitgenossen, die eine gehörige Portion Phantasie und Energie aufwenden, um sich vor der Provisionszahlung zu drücken. Da der Makler alle Kosten, die mit der Suche nach geeigneten Erwerbern zusammenhängen, aus eigener Tasche bezahlen muss, gilt dann das

Motto: „Außer Spesen nichts gewesen.“

## Mieterhöhung

Ideales Mittel für Vermieter, die Ertragssituation zu verbessern, wenn es im Mietrecht das Miethöhegesetz (MHG) nicht gäbe. Hier ist alles geregelt: Eine Mieterhöhung kann nur verlangt werden, wenn die bisherige Grundmiete mindestens ein Jahr unverändert war. Das Erhöhungsverlangen ist schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Begründungen wie: „Es ist alles teurer geworden, darum will ich mehr Miete haben!“ ziehen nicht.

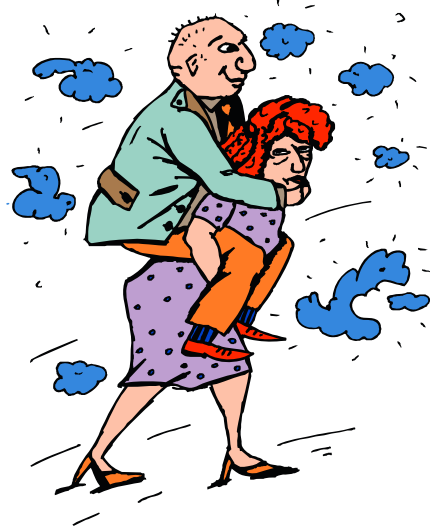
Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf die Vergleichsmientabelle (Mietspiegel), ein Gutachten eines Sachverständigen oder auf drei Vergleichswohnungen.

Dem Mietverlangen kann der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt des Verlangens zustimmen oder nicht. Tut er es nicht, bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als auf die Zustimmung zur Mieterhöhung zu klagen. Und zwar innerhalb von zwei Monaten.

## Mietgarantie

Ideales Verkaufsargument bei der Vermarktung von Wohnungseigentum im Rahmen von Erwerbermodellen.

Dem Erwerber wird versprochen, dass er sich selbst gar nicht um die Vermietung seiner Eigentumswohnung kümmern müsse. Der Verkäufer, der oft auch identisch mit dem Verwalter ist, würde ihm die Vermietung und das Mietinkasso abnehmen. Er garantiere die monatliche Mietzahlung und würde Ausfälle zur Not auch aus eigener Tasche übernehmen.



Sicherheitshalber sollte man sich diese Mietgarantie von einer Bank verbürgen lassen.

Bei einem unseriösen Angebot liegt die zugesagte Miete deutlich über der Marktmiete. Aber das weiß der Erwerber ebenso wenig, wie dass er die Mietgarantie durch einen überhöhten Kaufpreis bezahlt. Erst wenn seine Miete nicht mehr auf seinem Konto eingeht, weil der Garantiegeber insolvent geworden ist, wird klar, dass er möglicherweise eine Schrottimmoblie erworben hat.

## Mietpool

Soll eine Art Mietzahlungsversicherung sein: Der Verwalter kümmert sich an Stelle der Wohnungseigentümer selbst um die Vermietung. Alle Mieten werden in einen Topf geworfen und nach einem bestimmten Verteilungsschlüssel an alle Miteigentümer ausgezahlt. Damit ist der einzelne Vermieter vor Mietausfall seiner Ei-



gentumswohnung geschützt. Soweit die Theorie!

In der Praxis kann das System ins Chaos führen. Ein möglicherweise fehlendes persönliches Interesse des Verwalters bei der Vollvermietung und der Auswahl passender Mieter führt dann zu Wohnungsleerständen und damit zu Mietausfällen. Um dies zu kompensieren, wird die Mieterauswahl noch mehr vernachlässigt. Dies wiederum führt zur Wohnwertminderung und im Extremfall zu vermehrter Gebäudeabnutzung. Die zu verteilenden Mieterträge werden immer geringer und führen damit zum Zusammenbruch der Finanzierung.

Wer eine Immobilie als Kapitalanlage erwirbt, sollte bereit sein, sich aktiv darum zu kümmern. So kann er sich auch vor dem Erwerb einer Schrottimmoblie schützen.

*Und da war noch...*

*...der vermietende Wohnungseigentümer, der nicht wusste, wer in seiner Wohnung wohnte und wohin er die Rechnung für den Vandalismusschaden schicken konnte.*

## Mietrecht

Ist hinsichtlich der Vorschriften über die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen völlig anders, als es das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verlangt. Das kann bei vermieteten Eigentumswohnungen zu finanziellen Nachteilen für die Vermieter führen.

Das Mietrecht verlangt vom Vermieter, dass er nur Kosten in die Betriebskostenabrechnung aufnimmt, die leistungsmäßig dem Abrechnungsjahr zuzuordnen sind. Das bedeutet, dass er unter anderem die Wasserabrechnung des Wasserversorgers im Frühjahr abwarten muss, um den gesamten Rechnungsbetrag bei Berücksichtigung des Guthabens oder der Nachzahlung in seine Betriebskostenabrechnung zu übernehmen.

Wenn die Betriebskostenabrechnung nicht exakt dem Mietrecht entspricht, muss der Vermieter bei einem kriti-

schen Mieter mit Kürzungen und eventuell mit rechtlichen Auseinandersetzungen rechnen.

Das WEG verlangt jedoch von der Eigentümergeinschaft bzw. vom Verwalter etwas ganz anderes. Hier dürfen ausschließlich die im Kalenderjahr über das Gemeinschaftskonto gelaufenen Zahlungen in die Jahresabrechnung eingestellt werden. Das bedeutet für die Wasserabrechnung, dass lediglich die Vorauszahlungen des Abrechnungsjahres und die Differenzzahlung für das Vorjahr in die Jahresabrechnung einfließen dürfen. Der Vermieter muss sich aber bei seiner Betriebskostenabrechnung auf die Angaben der Jahresabrechnung des Verwalters stützen. Hier ist die Quadratur des Kreises gefordert.

Es gibt viele Verwalter, die deswegen bei Wohnungseigentum mit überwiegend vermieteten Wohnungen die Betriebskosten bereits nach Mietrecht buchen und die Jahresabrechnung weitestgehend entsprechend dem Mietrecht erstellen.

Das verstößt zwar formal gegen das WEG-Recht, hat aber für die Nicht-Vermieter keinen finanziellen Nachteil und für die Vermieter nur Vorteile. Da diese Abrechnungsvariante zuerst von Verwaltern im Großraum Bonn praktiziert wurde, wird sie in Verwalterkreisen auch **Bonner Abrechnung** genannt.

*Und da war noch...*

*...die entsetzte Eigentümergeinschaft, die von einem alkoholkranken Miteigentümerin lediglich die Entfernung ihres vernachlässigten Hundes aus der Wohnung gefordert hatte, jedoch keinesfalls gewollt hatte, das arme Tier durch mitternächtliche Brandstiftung umzubringen.*

## Miteigentümer

Ein Gebäude mit Eigentumswohnungen gehört üblicherweise mehreren beteiligten Wohnungseigentümern. Es gibt keinen Alleineigentümer, sondern nur Miteigentümer.

Daher sollte kein Miteigentümer auf die Idee kommen, einsame Entscheidungen zu treffen und sie dann auch noch ungefragt umsetzen.

Für alle Maßnahmen muss man sich miteinander im Rahmen einer Eigentümerversammlung verständigen. Dafür gibt es in der Gemeinschaftsordnung Regeln. Gefragt sind: Engagement, Geduld und Toleranz.

Alle sitzen in einem Boot. Hoffentlich rudern alle in die gleiche Richtung. - Aber da ist ja noch der Verwalter als Steuermann. Der wird's schon richten...

## Miteigentumsanteil

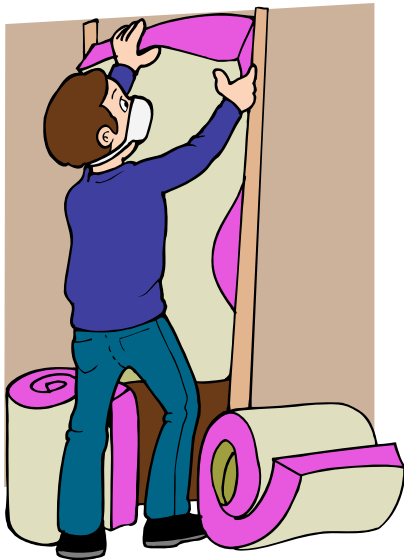
In der Schule habe ich gelernt: Eine Torte wird in zwölf Teile geschnitten und bei Besuch in sechzehn. Im Gegensatz zu Tortenstücken sind Eigentumswohnungen jedoch nicht immer gleich groß. Darum wird häufig das ganze Haus in fiktive Miteigentumsanteile geteilt. Jede Wohnung erhält so viele Miteigentumsanteile, wie es der ungefähren Größe der Wohnfläche entspricht.



Es geht aber auch anders: Wir verwalten eine Eigentümergeinschaft mit sechs Wohnungen zwischen 52 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dennoch hat jede Wohnung den gleichen Miteigentumsanteil. Die Größe der Wohnungen ist bei der Festlegung der Miteigentumsanteile völlig unbeachtet geblieben. Und nach diesen sechs gleichen Miteigentumsanteilen werden auch die gemeinschaftlichen Kosten verteilt. Einzelnen Miteigentümern erscheint das ungerecht. Mag sein. Dennoch haben sich alle Miteigentümer durch den Wohnungskauf mit diesen Miteigentumsanteilen und auch mit der Kostenverteilung einverstanden erklärt.

„Nachher meckern gilt nicht!“, sagen die Juristen dann. Die Miteigentumsanteile und die Verteilung auf die Wohnungen sind in der Teilungserklärung festgelegt.

## Modernisierung



Bedeutet die Anpassung veralteter Bauteile und fester Einbauten an moderne Standards, wie zum Beispiel eine bessere Wärmedämmung. Bei Wohnungseigentum war bisher dafür ein allstimmiger Beschluss erforderlich. Seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes reicht jetzt schon ein doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss. Siehe auch bei Instandhaltung und Bauliche Veränderung.

## Musizieren

„Musik wird oft nicht schön empfunden, da sie mit Geräusch verbunden.“, meinte schon Wilhelm Busch (1832 - 1908).

Wenn er seinerzeit eine Eigentumswohnung bewohnt hätte, wäre seine Beurteilung wohl drastischer ausgefallen.

Um es auf den Punkt zu bringen: Musizieren in Eigentumswohnungen ist ein Quell ständigen Ärgernisses - für die gestörten Miteigentümer! Dennoch kann es nicht generell per Beschluss verboten werden.





Allenfalls ist eine Begrenzung auf bestimmte Zeiten, ähnlich der Ruhezeitenregelung in einer Hausordnung, zulässig.

Die Psychologen meinen dazu, dass nicht so sehr die Musik störe, sondern vielmehr die Tatsache, dass sich der gestörte Miteigentümer dieser Beeinträchtigung hilflos ausgeliefert fühle. Dies lasse ihn so sehr leiden und mache ihn aggressiv.

Es gibt aber auch Lösungsansätze: So hat sich in einer Eigentümergeinschaft ein Berufsmusiker eine schalldichte Kabine in seinem Kellerraum eingebaut, um dort die Tonleitern auf seinem Horn zu üben. Das funktioniert gut.

In jedem Fall ist von allen Beteiligten Rücksicht und Toleranz gefordert. Das gilt auch für andere Geräusche, die aus Wohnungen zum Nachbarn dringen und nicht eindeutig als Verstöße gegen die Hausordnung geahndet werden können.

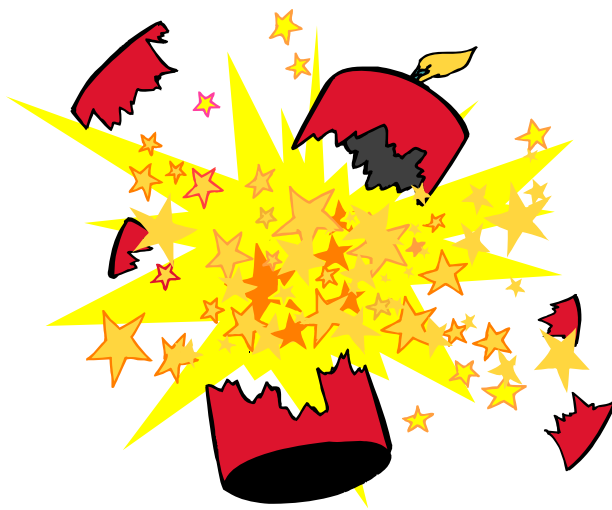
*Und da war noch...*

*...die neue Wohnungseigentümerin, die erst durch das breite Grinsen auf den Gesichtern der übrigen Versammlungsteilnehmer begriff, was es mit den von ihr wahrgenommenen nächtlichen „komischen Stimmen“ aus der Wohnung eines einsamen alleinstehenden Nachbarn auf sich hatte.*

**Nebenkosten** (siehe: Betriebskosten)

### Neujahrswelle

Wer eine selbstgenutzte Immobilie erwarb, wurde bisher 8 Jahre lang vom Staat gefördert. Der Förderungszeitraum beginnt mit der Besitzübergabe bzw. der Fertigstellung der Immobilie. Die Auszahlung erfolgte jedoch erst ab dem Jahr des Einzugs.



Und jetzt stellen Sie sich vor, Ihre Wohnung ist am 01. Dezember des Jahres bezugsfertig. Frohgelaut ziehen Sie am 01. Januar des folgenden Jahres ein und freuen sich auf 8 Jahre Förderung. Pustekuchen!

Denn bereits am 31. Dezember war das erste Jahr des Förderungszeitraums abgelaufen. Geld bekommen Sie dann nur noch für 7 Jahre. Böse Falle!

### Nichtigkeit

Ein Kaufvertrag über eine Immobilie ist nur rechtswirksam, wenn er vor einem Notar geschlossen wird. Ohne die Beurkundung bei einem Notar ist er nichtig. Juristisch gesehen ist es so, als hätte es den Vertrag nie gegeben. Ein Kaufvertrag kann auch nichtig werden, wenn beim Kauf gemogelt wird, um Steuern oder Notargebühren zu sparen. Beliebtes Beispiel dafür ist, im Kaufvertrag einen niedrigeren Kaufpreis anzusetzen und gleichzeitig die Differenz zum tatsächlichen Kaufpreis unter der Hand, sozusagen als „Schwarzgeld“ zu zahlen.



Auch Beschlüsse in einer Eigentümerversammlung können nichtig sein. Im Streitfall ist es dann so, als hätte es diese Beschlüsse nie gegeben.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 20.09.2000 einen vielbeachteten Grundsatzbeschluss verkündet. Darin geht es im Wesentlichen um die Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft bei der Abänderung von Bestimmungen der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung.

Wenn die Beschlusskompetenz für einen bestimmten Sachverhalt fehlt, ist der Beschluss nichtig. Hier ein Beispiel:

Eine Eigentümergeinschaft beschließt, dass der Nachbar auf seinem Grundstück einen Baum fällen soll, weil er Blätter oder Schatten wirft. Dieser Beschluss ist nichtig. Die Gemeinschaft hat keine Beschlusskompetenz für Dritte. Das Grundstück mit dem betreffenden Baum gehört ihr nicht.

Die Gemeinschaft kann nur rechtswirksam beschließen, was sie selbst betrifft. So darf die Gemeinschaft aber beschließen, den Nachbarn aufzufordern, den Baum zu entfernen. Sie darf auch beschließen, notfalls das Gericht dazu anzurufen. Ob der Baum tatsächlich entfernt werden muss, entscheidet dann letztendlich das Wohnungseigentumsgericht.

### **Nichtöffentlichkeitsgebot**

An einer Eigentümerversammlung dürfen grundsätzlich nur im Grundbuch eingetragene Miteigentümer teilnehmen oder Personen, die für die Teilnahme schriftlich bevollmächtigt sind. Unter diesem Gesichtspunkt ist es nicht zulässig, eine Versammlung in einer Gaststätte bei Anwesenheit anderer Gäste durchzuführen.

So etwas widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Alle Beschlüsse einer solchen Versammlung werden auf Antrag eines Miteigentümers vom Wohnungseigentumsgericht aufgehoben. Und das kostet nur unnötig Geld.

Wenn also in einer Gaststätte versammelt wird, dann nur in einem separaten Raum. Unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Nicht im Grundbuch eingetragene Begleitpersonen sind auch **nicht** bei einer Eigentümerversammlung zugelassen.

*Und da war noch...*

*...der alkoholranke Eigentümer, der während einer Eigentümerversammlung in seiner Wohnung öfter den Versammlungsraum verließ, um unbemerkt seinen Pegel aufzufüllen um dann letztlich die Versammlungsbeschlüsse mit dem Hinweis anzufechten, er habe nicht alles mitbekommen.*

## Notablauf

Zählt nach meiner Erfahrung zu den sehr verbreiteten Baumängeln. Kennen häufig nicht mal diejenigen, die es wissen müssten: Planer, Architekten, Bauingenieure, Bauleiter, Dachdecker, kurz: alle, die mit der Bearbeitung wannenartiger Dächer und Balkone zu tun haben.

Anders ist es nicht zu erklären, dass es häufig vorkommt, dass der einzige Balkonablauf bei einer Verstopfung oder Vereisung das Regenwasser bis in die angrenzende Wohnung hinein staut. Das hätte ein Notablauf in der Balkonbrüstung, in Form eines Wasserspeiers, vermieden. Der Notablauf wird höhenmäßig so angeordnet, dass er erst bei Rückstau zum Einsatz kommt, jedoch bevor das Wasser durch die Balkontür in die Wohnung eindringt.

Einen durch Rückstau entstandenen Bauschaden in den betroffenen Wohnungen zahlt keine Leitungswasserschadenversicherung.

Dabei ist der Notablauf seit Jahrzehnten in der DIN 1986 bzw. DIN EN 12056 gefordert. Dies muss jeder Bauträger bzw. Architekt wissen.

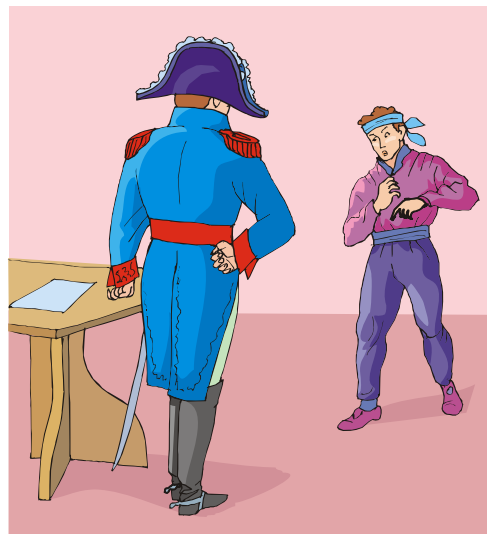
## Notar

Er nimmt die Beurkundung von Kaufverträgen, Teilungserklärungen, Grundsschuldbestellungen und weiterer notarieller Verträge im Zusammenhang mit Immobilien vor. Ein Notar ist neutral und achtet auf eine für beide Seiten ausgewogene Gestaltung der Verträge.

Zu Kaufpreisen oder steuerlichen Auswirkungen darf sich ein Notar nicht äußern. In der Regel sind Notare auch als Rechtsanwälte tätig. Anders jedoch im Rheinland.

Hier wurde mit der französischen Besatzung im Jahr 1840 das französische Recht, der sog. „Code Civil“ eingeführt. Unter dem Begriff „Rheinisches Recht“ fand es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) seinen Niederschlag.

Der Code Civil beinhaltet unter anderem die Eigentümlichkeit des Rheinischen Notariats. Das heißt, wer Notar ist, kann **kein** Rechtsanwalt sein. Im übrigen Bereich von Nordrhein-Westfalen galt diese französische Idee nicht. Hier kann ein Notar auch als Rechtsanwalt tätig sein.



## Notmaßnahmen

Normalerweise müssen alle vom Verwalter beauftragten Maßnahmen vorher durch Beschluss oder Verwaltervertrag genehmigt sein. Bekanntlich fällt aber gerade am Heiligen Abend die Heizung aus. Der Verwalter bzw. der Hausmeis-

ter sind nicht zu erreichen. Sie haben gerade Bescherung. Die Eigentümergeinschaft jetzt auch. Was ist zu tun?

Jeder Miteigentümer ist berechtigt und verpflichtet in einer solchen Situation Schaden von der Eigentümergeinschaft abzuwenden. Er muss einen geeigneten Handwerker bestellen. Die Gemeinschaft muss die Kosten übernehmen.



Auch ohne Beschluss muss der Verwalter im Notfall Maßnahmen ergreifen, um Folgeschäden zu vermeiden.

Dazu ein Beispiel: Ein im Dach liegender Balkon wird undicht. Die Prüfung durch den Dachdecker ergibt einen hohen Kostenaufwand für die fachgerechte Instandsetzung. In dem Fall wird der Verwalter den Balkon mit einer Plane provisorisch abdichten lassen. Weil aber der Miteigentümer wegen des Sommers seinen Balkon nutzen möchte, wird kurzfristig zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung eingeladen, um die Abdichtung zu beschließen.

## **Notverwaltung**

Kein Allheilmittel für notleidende oder zerstrittene Eigentümergeinschaften. Vollzieht sich oft in mehreren Akten.

**Notverwaltung - Vorspiel:** Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann nur der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung einladen. Falls er verhindert ist oder sich pflichtwidrig weigert, darf auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats zu einer Eigentümerversammlung einladen. Nur im Rahmen einer ordnungsgemäß einberufenen Versammlung können rechtswirksame Beschlüsse gefasst werden.

**Notverwaltung - Lustspiel:** Und was ist, wenn es weder einen Verwalter noch einen Beirat gibt? Pragmatische Eigentümergeinschaften helfen sich in einer solchen Situation selbst. Einer der Miteigentümer nimmt die Sache in die Hand. Er stimmt sich mit den übrigen Miteigentümern ab und lädt ein. Er pfeift auf die Formalien. Und wenn jetzt alle Eigentümer kommen oder sich durch eine Vollmacht vertreten lassen, sind alle Einberufungsmängel geheilt. Die Sache geht klar. Durch ihre Teilnahme haben alle Mit-



*Und da war noch...*

*...der entsetzte Verwalter, der erst am Schluss einer Eigentümerversammlung begriff, dass der Gastgeber mehrfach seinen Kühlschrank aufgesucht hatte, um seinen Alkoholpegel aufzufüllen.*

eigentümer zu erkennen gegeben, dass sie mit der Versammlung einverstanden sind. Hier kann dann auch ein neuer Verwalter gewählt werden. Und wenn die Beschlüsse dieser Versammlung nicht innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist beim Wohnungseigentumsgericht angefochten werden, erwachsen sie in Rechtsbeständigkeit. Die Welt ist wieder in Ordnung.

**Notverwaltung - Trauerspiel:** Die Miteigentümer können sich nicht verständigen. Häufig gerade bei Kleinst-Gemeinschaften ein großes Problem. Es gibt keinen Verwalter, der sich um die Bezahlung der Rechnungen kümmert. Die Versorgung der Wohnanlage ist gefährdet. Der Miteigentümer mit dem größten Leidensdruck erbarmt sich. Er beantragt beim Wohnungseigentumsgericht einen Notverwalter.

**Notverwaltung - Drama:** Kein Verwalter kann per Gerichtsbeschluss zur Zwangsarbeit verpflichtet werden. Also

wird das Gericht einen Freiwilligen finden müssen. Dazu schaut der Richter in seine Kartei, und da steht kein Freiwilliger drin. Dann lässt er sich üblicherweise vom Antragsteller einen verwaltungsbereiten (eventuell auch gewaltbereiten) Verwalter nennen.

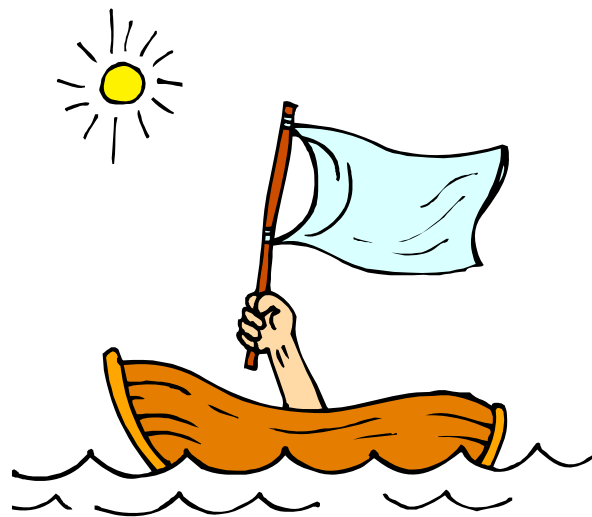
*Und da war noch...*

*...der bitter ironisch postulierende Miteigentümer, der im Rahmen einer Eigentümerversammlung zum Umgang mit einem nervigen Querdenker meinte, dass dies Problem nur „ballistisch“ zu lösen sei.*

Dieser Verwalter wird dann per Gerichtsbeschluss zum Notverwalter bestellt und bekommt oft lediglich die Aufgabe, eine Eigentümerversammlung einzuberufen mit dem Ziel, einen neuen Verwalter zu wählen. Er selbst wird dabei nur die Wahlversammlung durchführen. Ob er selbst als Verwalter zur Verfügung steht, bleibt noch offen.

Und wieder sind die Eigentümer gefordert. Sie müssen zumindest einen geeigneten und bereiten Verwalter benennen, sonst geht die Wahl und damit die Notverwaltung aus wie das Hornberger Schießen.

**Fazit:** Aber selbst wenn das Gericht einen Notverwalter für fünf Jahre bestellen würde, hat die Sache noch Haken und Ösen: Über den Verwaltervertrag und das Verwalterhonorar darf das Wohnungseigentumsgericht nicht beschließen. Das ist zwischen den zerstrittenen Parteien und dem Notverwalter separat auszuhandeln.



Die Moral von der Geschichte': Ein Notverwalter zaubert nicht. Man hätte sich den ganzen Aufwand sparen können. Alle sitzen in einem Boot. Zusammenarbeit ist der Erfolg.

Ich habe von Leuten gehört, dass mit dem neuen WEG ab 01.07.2007 die Notverwaltung abgeschafft worden sei. Das ist irreführend. Die richterliche Befugnis dazu ist lediglich einem anderen Paragraphen zugeordnet worden.

### **Nutzerwechselgebühr**

Wird meist von einem Heizkostenmessdienst für die Aufteilung der verbrauchsabhängigen Kosten bei einem Nutzer- bzw. Mieterwechsel berechnet. Schließlich müssen in diesem Fall nunmehr zwei, statt nur eine Abrechnung erstellt werden. Diese Kosten muss der ausziehende Mieter jedoch nur dann dem Vermieter erstatten, wenn dies vorher im Mietvertrag so vereinbart war. Das hat der BGH in 2007 höchstrichterlich entschieden. Ist schon toll, wenn man sich wegen 30,74 € durch den langen Instanzenweg klagt.

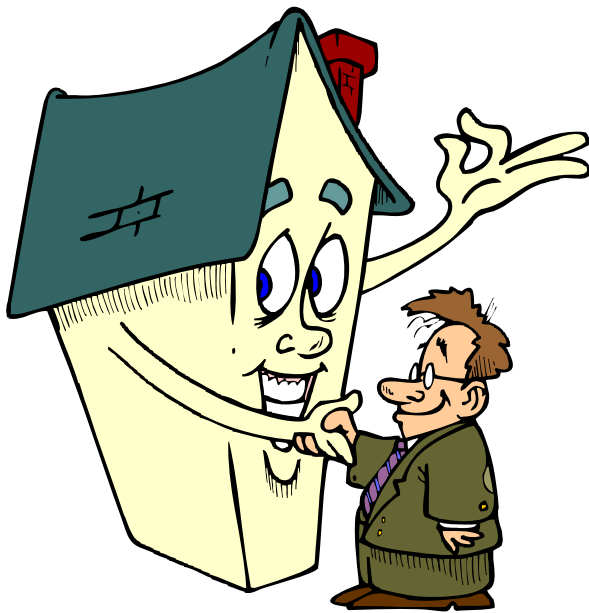
Diese Gebühr ist nicht mit den Kosten für die vom Heizungsmessdienst durchgeführte Zwischenablesung bei Nutzer- bzw. Mieterwechsel zu verwechseln. Diese Kosten entstehen, wenn sich ein Mitarbeiter des Heizkostenmessdienstes in sein Auto setzt, um vor Ort die Heizkostenverteiler abzulesen und zu dokumentieren.

### **Nutzfläche**

Im Gegensatz zur Wohnfläche bei Wohnungen spricht man bei Gewerbeflächen von Nutzfläche. Nutzflächen sind aber auch Flächen, die außerhalb von Wohnungen in Form von Abstellräumen oder Kellern den Wohnungen zugeordnet sind. Abstellräume innerhalb von Wohnungen zählen mit zur Wohnfläche.



## Objektverbrauch



„Einmal im Leben“ hieß 1972 eine dreiteilige Sendereihe im Fernsehen. Es ging um die Schwierigkeiten, die ein „Häuslebauer“ zu meistern hat.

So verbraucht, wie die Fernsehfamilie Semmeling nach der Fertigstellung war, so verbraucht sich auch die staatliche Eigenheimförderung. Einmal im Leben gewährt Vater Staat jedem Bürger eine Eigen-

heimförderung.

Bei Ehepaaren damit für jeden einmal. Insgesamt also zusammen zweimal. Damit ist die Förderungsmöglichkeit verbraucht. Wer dennoch öfter gefördert werden möchte, muss zu einem Trick greifen: Man heiratet flugs einen neuen Partner, der noch nicht steuerlich gefördert wurde, also unverbraucht ist. Aber ob das aber unterm Strich wirklich wirtschaftlich ist?

## Öffnungsklausel

Verleiht der Eigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz, von bestimmten Regeln der Teilungserklärung abzuweichen. Meist ist dafür lediglich ein Beschluss mit einer qualifizierten Mehrheit erforderlich.

Ohne Öffnungsklausel hat die Eigentümergeinschaft keine Beschlusskompetenz dazu. Bisher blieb nur noch die Möglichkeit einer entsprechenden Vereinbarung. Oft geht es dabei um Änderungen, welche die Verteilerschlüssel für die Kostenverteilung betreffen.



Mit der erweiterten Beschlusskompetenz des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab 01.07.2007 ist vielfach eine Öffnungsklausel entbehrlich geworden.

## **Pacht**

Fast so was ähnliches wie Miete. Fast! Im Gegensatz zur Miete ist der Pächter nicht nur zum Gebrauch, sondern zur Nutzung des Pachtobjekts berechtigt.

Stellen Sie sich ein Einfamilienhaus mit Garten vor. Der Mieter darf das Haus bewohnen, den Obsthof pflegen und sich darin sonnen. Der Pächter darf zusätzlich auch die Äpfel pflücken, essen oder verkaufen. Entfernen darf er den Baum aber auch nicht.

## **Parabolantenne**

Objekt mannigfaltiger Gerichtsbeschlüsse. Die Gerichtsurteile sind immer auf Einzelfälle abgestellt und daher nicht so einfach übertragbar. Herrschende Meinung ist aber, dass einem Hausbewohner im Rahmen seiner kulturellen Medienversorgung eine Parabolantenne gestattet werden muss. Insbesondere dann, wenn im Breitbandkabel kein entsprechendes Angebot zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten vorhanden ist. Die Eigentümergeinschaft kann lediglich noch den Ort der Anbringung beeinflussen.

Wenn also ein finanzschwacher Hausbewohner die Mehrkosten für das zusätzliche Kabelprogrammpaket aus seiner Heimat nicht vom Sozialamt finanziert bekommt, darf eine Schüssel ans Haus. Überspitzt könnte man darum befürchten, dass zukünftig die Anzahl der montierten Parabolantennen Rückschlüsse auf die soziale Struktur der Bewohner zulässt. ...So, sinnierte kürzlich ein Professor aus Norddeutschland im Rahmen seines Vortrags in Fischen.

**Protokoll** (siehe: Beschlussprotokoll)

## Profi-Verwalter



Ist in weiblicher oder männlicher Form hauptberuflich mit der Verwaltung von Wohnungseigentum beschäftigt. Dadurch verfügt er (oder sie) über einen Erfahrungsschatz, den nebenberuflich tätige Verwalter mit geringem Verwaltungsbestand nie bieten können.

Nur besonders qualifizierte Profi-Verwalter werden vom Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW) als Mitglieder aufgenommen. Darüber hinaus werden alle Mitglieder ständig weitergebildet und mit den aktuellen Entwicklungen der herrschenden juristischen Meinungen vertraut gemacht. Mit einem solchen Verwalter können Sie den Wert Ihrer Immobilie erfolgreich steigern.

## Qualifizierte Mehrheit

Im Gegensatz zur einfachen Mehrheit ist mindestens je nach Forderung in der Gemeinschaftsordnung zum Beispiel eine Mehrheit von  $2/3$  oder sogar  $3/4$  der Miteigentümer bzw. der Miteigentumsanteile für eine wirksame Beschlussfassung erforderlich. Noch mehr dazu unter doppelt qualifizierte Mehrheit.

## Querdenker

Von bösen Zungen auch mit Querulant bezeichnet. Eine Herausforderung für jeden Verwalter. Das Salz in der Suppe für eine Eigentümergeinschaft. Es gibt Leute, die sind einfach nur dagegen. Auf diese Weise verschaffen sie sich die Beachtung und Anerkennung, die ihnen sonst im Leben versagt bleibt. Wenn auch im negativen Sinn.

Ich hatte einmal einen Miteigentümer, der bei mir schriftlich Beschlüsse zur Tagesordnung beantragte. Statt dann zur Eigentümerversammlung zu kommen, gab er mir eine Vollmacht. Auf dieser Vollmacht hatte er bei seinen eigenen Beschlussanträgen jeweils „Nein“ angekreuzt. So etwas ist zwar dumm, aber harmlos.

Viel gefährlicher sind diejenigen, die versuchen, das Wohnungseigentumsgesetz zu ihren Gunsten zu beugen. Ganz Raffinierte versuchen manchmal, mit subtiler Stimmungsmache in der Eigentümergeinschaft den Verwalter für ihre persönlichen Ziele zu Willen zu machen.

Ein Profi-Verwalter kann damit umgehen. Durch psychologisches Einfühlungsvermögen und konsequente Rechtsanwendung versucht er die finanziellen Schäden und auch eventuelle Imageschäden für die Eigentümergeinschaft gering zu halten.

Dennoch gibt es Menschen, die ihre Miteigentümer mit Prozessen überziehen. Auf diese Weise versuchen sie sich die oftmals im Leben entgangene Beachtung zu verschaffen. Penibel wird alles gründlich geprüft und in Frage gestellt. Dabei geht es in Gerichtsverfahren um Gartenzwerge auf dem Rasen, um Bilder im Treppenhaus, einen Nutzungsplan für den Trockenraum oder um einen Zinsverlust von einer Mark. Originalton des Richters: „Was? - Wir sitzen hier wegen 4% Zinsverlust von 25 Mark? - Wegen einer Mark???“



Versuche, solch' streitbare Miteigentümer aus dem Verkehr zu ziehen, scheitern. Sie nehmen lediglich ihr Recht wahr, ihr gutes Recht per Gericht überprüfen zu lassen. Und das manchmal über mehrere Instanzen. Koste es, was es wolle!

## Rangklasse

Wer zuerst kommt, mahlt zuerst. So ist das auch im Grundbuch. Die Grundschild, die vorrangig eingetragen ist, wird im Versteigerungsfall auch zuerst bedient.

Zeitgleich mit der Novellierung des Wohnungseigentumsge-  
setzes (WEG) ab 01.07.2007 wurde das Zwangsversteige-  
rungsgesetz (ZVG) zu Gunsten von Eigentümergemein-  
schaften geändert. Nunmehr sind titulierte Forderungen  
der Eigentümergeinschaft im Fall einer Zwangsverstei-  
gerung gegen einen zahlungssäumigen Miteigentümer von  
Rangklasse 5 auf Ranklasse 2 deutlich bevorzugt. Jetzt  
stehen nur noch die Verfahrenskosten und die Forderun-  
gen aus einer etwaigen Zwangsverwaltung davor.

Dabei wird der Vorrang des rückständigen Hausgeldes und  
etwaiger Sonderumlagen jedoch begrenzt auf maximal das  
laufende Jahr und die beiden davorliegenden Jahre, jedoch  
höchstens 5 % des vom Gericht festgesetzten Verkehrswer-  
tes. Bei einem korrekt und zeitnah arbeitenden Verwalter  
dürfte die Begrenzung in der Praxis geringe Bedeutung er-  
langen, weil so hohe Forderungen dabei selten auflaufen.

## Rechtsanwalt

Organ der Rechtspflege. Unser Rechtssystem wird immer  
komplizierter. Darum sollte man bei einem Rechtsstreit in  
jedem Fall einen fähigen Rechtsanwalt hinzuziehen.

Den erkennt man daran, dass er seine Mandanten umfas-  
send über die Prozessrisiken aufklärt. Meist hat er sich auf  
ein oder wenige Rechtsgebiete spezialisiert. Niemand kann  
überall gleich gut sein. Doch nicht alle haben das Format,  
dies auch ihren Mandanten einzugestehen. Gerade das  
Wohnungseigentumsgesetz - mit seinen wenigen Paragra-  
phen - erfordert umfassende Kenntnis der dazu hervorge-  
brachten richterlichen Entscheidungen. Darum müssen  
sich auch Anwälte ständig weiterbilden, so wie in Fischen.

In dem Zusammenhang fällt mir ein Anwalt ein, der mir gegenüber zugab, dass er sich im Wohnungseigentumsrecht nur sehr gering auskenne. Das hielt ihn jedoch nicht davon ab, ratsuchenden Wohnungseigentümern im Rahmen einer Rechtsberatung die abenteuerlichsten Halbwahrheiten zu erzählen. Ich hatte nachher große Mühe, dies in einer Eigentümerversammlung richtig zu stellen.

Aus der Zeitung ausgeschnittene Gerichtsurteile können keinesfalls einen Rechtsanwalt ersetzen. Urteile beschreiben immer Einzelfälle. Nur ein Jurist kann den rechtswissenschaftlichen Hintergrund daraus nachvollziehen. Selbst die jüngste BGH-Entscheidung zur Nutzerwechselgebühr bei Mieterwechsel lässt hinsichtlich der Urteilsbegründung noch genügend Raum für rechtsdogmatische Kritik. So jedenfalls der Tenor einiger Juristen anlässlich einer Fachtagung des BFW im Januar 2008 in Münster.

### **Rechtsbeständigkeit von Beschlüssen**

Grundsätzlich kann jeder Beschluss innerhalb eines Monats nach Beschlussverkündung beim zuständigen Wohnungseigentumsgericht angefochten werden. Wenn diese Frist verstreicht, ohne dass angefochten wurde, wird der Beschluss rechtsbeständig.

Dann kann sich niemand mehr darauf berufen, er leiste das Hausgeld nicht, weil der Wirtschaftsplan fehlerhaft sei. Der Richter erkundigt sich beim Kläger, ob der Beschluss über den Wirtschaftsplan seinerzeit fristgerecht angefochten wurde. - „...Nicht?! - Ja, dann kann ich Ihren Einwand diesbezüglich nicht berücksichtigen!“ meint der Richter.

Es gibt aber auch Beschlüsse, die gegen zwingende Rechtsvorschriften verstoßen oder bei denen die Eigentümergeinschaft keine Beschlusskompetenz hatte. Diese Beschlüsse sind von vornherein nichtig. Das heißt, sie werden von den Juristen so behandelt, als hätte es sie nie gegeben.

Gegen einen Beschluss, bei dem von Nichtigkeit auszugehen ist, kann sich ein Miteigentümer auch Jahre nach der Beschlussfassung noch wehren. Und das kann Auswirkungen bis in weit zurückliegende Zeiten haben. Häufig davon betroffen sind die Fensterbeschlüsse.

## Rechtssicherheit

„Recht können Sie hier nicht bekommen - aber ein Urteil!“ So lautet das Schlagwort eines mir bekannten Landgerichtsmitarbeiters. Recht hat er. Ultimative Rechtssicherheit gibt es nicht.



Gerade das Wohnungseigentumsgesetz lässt einen weiten Ermessensspielraum für juristische Auslegungen. In Fischen suchen die führenden Juristen zusammen mit den ausgewählten Profi-Verwaltern jedes Jahr nach praktikablen Lösungen.

Im Spannungsfeld zwischen rechtsdogmatisch begründbaren Lösungsansätzen und dem Rechtsverständnis der betroffenen Wohnungseigentümer steht der Verwalter. Sozusagen zwischen Anspruch und Realität.

Profi-Verwalter können sich der Rechtssicherheit jedoch weitestgehend nähern. Unser Verwaltungsteam treibt dafür einen sehr großen logistischen Aufwand. Gerade wegen der Einhaltung aller Formalien sind wir auch in der Lage, statt einer Eigentümergeinschaft - wie ich es nenne - eine „Eigentümergegnerschaft“ einigermaßen rechtssicher zu verwalten und mit viel Glück irgendwann auch zu harmonisieren.

Gott sei Dank kommt das nicht so oft vor. Dennoch zahlt sich unser Aufwand auch für friedliche Gemeinschaften und damit für jeden Miteigentümer aus.

## Sachverständiger

Der Begriff ist rechtlich nicht geschützt. Darum darf sich jeder so nennen, der sich für sachverständig hält. Eine Qualifikation braucht er nicht nachzuweisen. Deshalb unterscheidet ein bekannter Professor für Bauphysik gerne sogar öffentlich in „sachverständig“ und „schwachverständig“. Recht hat er! Deshalb sollte man sich davor hüten, ungeeignete „Sachverständige“ in Anspruch zu nehmen.

Der „öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige“ hat dagegen seine Sachkunde nachgewiesen. Er ist auch häufig als Gerichtsgutachter tätig. Die Handwerkskammern und die Industrie- und Handelskammern (IHK) nennen auf Anfrage vereidigte Sachverständige für viele Lebensbereiche.

Aber es gilt, kritisch zu sein. Es gibt Sachverständige, die trauen sich gleichrangig auf mehreren Spezialgebieten große Kompetenz zu. Darunter befindet sich manche „eierlegende Wollmilchsau“.

## Sanierung (siehe: Instandhaltung)

**Satellitenantenne** (siehe: Parabolantenne)

## Schimmelpilz

Kann bei empfindlichen Menschen Allergien auslösen. Sollte darum schnell mit einem handelsüblichen Mittel beseitigt werden.

Er entsteht häufig in Schlafräumen und in Bädern. Insbesondere dann, wenn zu hohe Luftfeuchtigkeit aus der Wohnung auf zu kalte Wände

*Und da war noch...  
...der sparsame Wohnungsmieter, der nur einen Bruchteil der Heizkosten seiner Nachbarwohnungen verbrauchte und immer wieder Schimmelpilz in seiner Wohnung beim Vermieter reklamierte.*



trifft. Hier kondensiert dann „Tauwasser“ aus. Der Innenputz saugt die Feuchtigkeit wie ein Schwamm auf. Er bildet damit den idealen Nährboden für die ohnehin überall in der Luft wirbelnden Schimmelpilzsporen. Fertig ist die Pilzkultur. Nur die allerwenigsten sind giftig, jedoch **können** – müssen aber nicht – alle Allergien auslösen. Die Art der Schimmelentfernung ist mehr eine Frage der Philosophie, darum halte ich mich hier zurück.

Er ist vorwiegend an Außenwandecken oder anderen Wärmebrücken anzutreffen. Zur Vorbeugung gilt: Wenn's geht, Wärmebrücken beseitigen, Innenwandtemperatur durch mehr Heizen erhöhen und die feuchte Luft mehrmals am Tag durch kräftiges Lüften austauschen.

### Schrottimmobile

Gemeint ist eine Immobilie, die im guten Glauben an eine Rendite gekauft wurde, doch im Grundsatz die Erwartungen bereits beim Erwerb in keiner Weise erfüllen konnte. Entweder ist die Bausubstanz minderwertig, die erzielbaren tatsächlichen Mieteinnahmen deutlich zu gering, oder die Immobilie ist so gut wie gar nicht vermietbar oder sogar unverkäuflich. Der Begriff wird meist im Zusammenhang mit Immobilienbetrug verwendet und hat insbesondere als „Ostimmobilie“ traurige Berühmtheit erlangt.

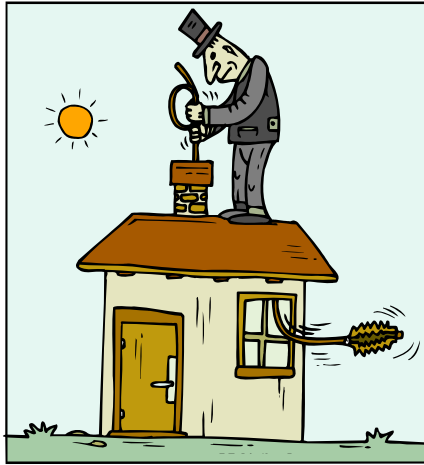
*Und da war noch...*

*...der benachteiligte Tiefgarageneigentümer, der dem Verwalter nicht glauben wollte und dem auch von der dritten Gerichtsinanz bestätigt wurde, dass sein Verlustgeschäft rechtens sei, bei dem er jeden Monat einen dreimal höheren Betrag als Hausgeld zahlen muss, als er durch die Vermietung einnehmen kann.*

### Schwarzarbeit

Ist strafbar. Für eine Eigentümergeinschaft keine kostengünstige Lösung. Es gibt auch keine Gewährleistung.

Ich habe Schwarzarbeiten gesehen, die wären von einem seriösen Handwerker wesentlich besser und preisgünstiger gemacht worden.



Selbst wenn eine Eigentümerversammlung beschließen würde, Schwarzarbeiten zu vergeben, dürfte der Verwalter den Auftrag keinesfalls erteilen. Er, und mit ihm alle Miteigentümer würden damit in den Bereich des strafbaren Handelns gelangen. Und so weit geht auch die Verwalterliebe nicht!

Der oben abgebildete „Schwarzarbeiter“ ist als einziger von der Behörde zugelassen.

## Sicherungshypothek

Wird oft auch als Zwangssicherungshypothek bezeichnet. Sie wird auf Antrag eines Gläubigers ins Grundbuch eingetragen, falls ein Titel für eine nicht gezahlte Forderung mit den üblichen zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln nicht zu Geld gemacht werden kann. Die Sicherungshypothek wird dann nachrangig ins Grundbuch eingetragen. Wegen des hinteren Rangs geht die Realisierung einer dermaßen abgesicherten Forderung oft ins Leere.

Für Eigentümergeinschaften mit Forderungen wegen nicht bezahltem Hausgeld gegen einen Miteigentümer sieht die Sache jedoch besser aus: Zeitgleich mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab 01.07.2007 hat der Gesetzgeber auch das Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) geändert. Forderungen der Eigentümergeinschaft an Miteigentümer sind von der bisher fast wirkungslosen Rangklasse 5 auf Rang 2 vorgerückt.

Vorrangig hohe Grundschuldeinträge können auch bluffen. Eine Grundschuld ist nur eine Pfandabsicherung. Die da-

mit abgesicherte Zahlungsverpflichtung kann bereits teilweise oder sogar ganz abgelöst sein. Wegen des Bankgeheimnisses erfährt man jedoch den tatsächlichen Schuldsaldo nicht.

Es soll vorkommen, dass vorrangige Grundschulden gezielt zur Abschreckung von Gläubigern eingetragen werden, ohne dass ein Kredit in Anspruch genommen wurde.

### Sonderabschreibung

Begriff aus dem Steuerrecht. Sonderabschreibungen können neben der normalen Absetzung für Abnutzung (AfA) als Betriebsausgaben abgezogen werden. Eingeführt wurden sie nach dem 2. Weltkrieg, um die Wirtschaft in der Wiederaufbauphase anzukurbeln.

Die Nutzung der Sonderabschreibungsformen führt zu Gewinnverlagerungen und Steuerverschiebungen und ist somit eine Liquiditätshilfe. Der langfristige Vorteil liegt allerdings allein in einer zinslosen Steuerstundung.

### Sondereigentum (SE)

Im Wohnungseigentum ist damit die einzelne abgeschlossene Wohnung in einer Eigentumswohnanlage gemeint.

Vereinfacht ausgedrückt, gehört alles, was sich innerhalb dieser Eigentumswohnung befindet, dem jeweiligen Sondereigentümer. Darin kann er machen, was er will. Auch wenn's dem lieben Nachbarn nicht gefällt. - Na ja, ganz so einfach ist es nicht. Ein wenig Rücksicht ist schon zu nehmen.



Alles außerhalb der Wohnung gehört zum Gemeinschaftseigentum. Hier ist der Verwalter gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz zuständig.

Sondereigentum, welches nicht zu Wohnzwecken dient, wie zum Beispiel Ladenlokale, Büroräume oder Garagen nennt man Teileigentum. Daneben gibt es noch Sondernutzungs-

*Und da war noch...*

*...die völlig verwahrlost lebende Eigentümerin, die sich mit Hilfe eines sehr engagierten Anwaltes über zwei Jahre bis zum Oberlandesgericht erfolglos gegen eine Überprüfung ihrer Wohnung wehrte.*

rechte. Dies ist in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung genau geregelt.

Es gibt auch Situationen, bei denen die Zuordnung nicht immer eindeutig ist. Für diesen Fall haben wir zum Eigengebrauch praxisnahe Regeln für die Kostentragung aufgestellt. Mehr dazu auch unter Zuordnung Gemeinschaftseigentum/ Sondereigentum

## **Sondereigentumsverwaltung**

In diesem Fall verwaltet der nur für das Gemeinschaftseigentum zuständige WEG-Verwalter zusätzlich auch die betreffende Eigentumswohnung als Sondereigentumsverwalter. Hierfür hat er mit dem Sondereigentümer der Wohnung einen entsprechenden zusätzlichen Vertrag geschlossen.

Dabei wird die Eigentumswohnung für den Miteigentümer vom Verwalter zusätzlich mit bewirtschaftet. In dem Fall kümmert sich der Sondereigentumsverwalter auch um die Mieten, Abrechnung der Betriebskosten, Instandhaltung innerhalb des Sondereigentums und um die eventuelle Neuvermietung. Normalerweise kommt die Sondereigentumsverwaltung nur bei einer vermieteten Eigentumswohnung zum Tragen, wenn der Wohnungseigentümer keine Zeit hat oder sonst wie gehindert ist, sich selber um seine Wohnung zu kümmern.

## Sondernutzungsrecht

Im Unterschied zum Sondereigentum gehören hier die Räume oder Flächen nach wie vor zum Gemeinschaftseigentum.

Der sondernutzungsberechtigte Miteigentümer hat jedoch das alleinige Nutzungsrecht und damit auch oft die alleinige Pflegeverpflichtung. Meist geht es dabei um Terrassen, Kfz-Stellplätze, Doppelstockgaragenplätze oder Gartenflächen.

Dennoch ist auch das Sondernutzungsrecht eine gute Sache. Oder was würden Sie sagen, wenn Ihre Nachbarn in lauen Sommernächten ungefragt Ihre Terrasse für einen Grillabend nutzten? Und Sie wären noch nicht einmal dazu eingeladen?



Art und Umfang der Sondernutzungsrechte sind in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Manchmal ist damit auch die Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung verbunden.

## Sondertilgung

Bei einem Baukredit wird in der Regel eine feste Tilgungsrate vereinbart. Wenn ein Kreditnehmer darüber hinaus seinen Kredit schneller abbezahlen möchte, um Laufzeit und damit Zinsen zu sparen, muss er eine Sondertilgung leisten. Ob und zu welchen Konditionen die Bank das akzeptiert, ist eine andere Frage. Schließlich bedeutet dies für die Bank einen Zinseinnahmeverlust. Bei Bauspardarlehen mit variabler Verzinsung sind Sondertilgungen meist möglich. Nicht jedoch bei Hypotheken mit Festzinsvereinbarung. Hier sollte man bereits bei der Kreditaufnahme mit der Bank auch die Frage von Sondertilgungen klären.

## Sonderumlage

Normalerweise plant der Verwalter die Ein- und Ausgaben einer Eigentümergeinschaft im Rahmen eines Wirtschaftsplans. Auch eine angemessene Zuführung in die Instandhaltungsrückstellung. Wenn dennoch einmal das Geld nicht reicht, muss eine Sonderumlage her.

Das kann passieren, wenn Hausgelder ausfallen oder wenn größere Instandhaltungen erforderlich werden und die vorhandenen Geldmittel dafür nicht ausreichen.

Nach meiner Erfahrung bevorzugen viele Eigentümer größere Instandhaltungsmaßnahmen per Sonderumlage zu finanzieren. Das ist jedoch gefährlich.

Gerade bei den größeren Beträgen einer Sonderumlage, die meist kurzfristig fällig werden, kommt es relativ häufig zu Zahlungsausfällen einzelner Miteigentümer. Im schlimmsten Fall müssen die übrigen Miteigentümer den Zahlungsausfall mit übernehmen. Da kommt Freude auf...

Bei rückständigen Hausgeldern kann über die Sonderumlage zwischenfinanziert werden, bis dass das Hausgeld vom betreffenden Miteigentümer nachgezahlt oder aus einem Titel gepfändet worden ist. Erst dann wird die Sonderumlage an alle übrigen Wohnungseigentümer zurückgezahlt.

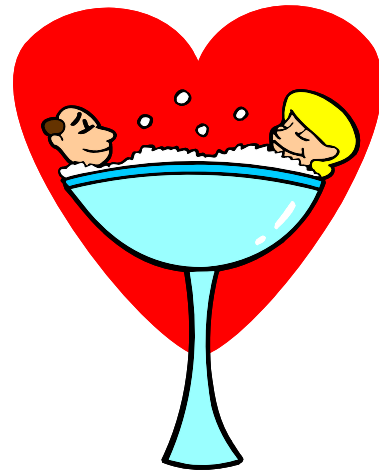
## Sonderwünsche

Sonderwünsche kosten extra. Das ist überall so. Auch beim Bauen.

In der Baubeschreibung sollte die Ausstattung der Eigentumswohnung präzise beschrieben sein. - Sollte! -

Dies, und nichts anderes ist mit dem Kaufpreis abgegolten. Alles, was davon abweicht, sind Sonderwünsche. Und die lassen sich Verkäufer oft gerne gut bezahlen. Am besten vorher mit dem Bauträger die Mehrkosten klären.

„Wie? Die Fliesen im Bad sind nur 1,50 m hoch? Ich möchte aber raumhoch! Und bitte noch ein Whirlpool im Gäste-WC!“ - „Alles kein Problem!“ meint der Verkäufer...



## Sozialer Wohnungsbau

Öffentlich geförderter Wohnungsbau. Hier gewährt der Staat zusätzliche finanzielle Förderungen. Im Gegenzug darf bei Vermietung nur die Kostenmiete erzielt werden. Die wird mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Gleichzeitig dürfen nur bestimmte Personengruppen (Belegungsbindung) die öffentlich geförderten Wohnungen beziehen.

Die Berechtigung ist unter anderem einkommensabhängig. Die Grenzen erfahren Sie beim zuständigen Wohnungsamt.

## Sparen am falschen Ende

Sparen ist gut. Aber nur, wenn unter dem Strich etwas Positives dabei heraus kommt. Die u. g. Ansätze sind nach meiner Erfahrung nicht zum Sparen geeignet. Erfahrungsgemäß führen sie letztendlich zu Ärger und Verdruss und zu erheblichen Mehrkosten.

Wärmemengenzähler nicht nach 5 Jahren erneuern (Eichgesetz missachten):

- ⇒ Ausfall einzelner Geräte nach ca. 6-7 Jahren
- ⇒ keine verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung gem. Heizkostenverordnung mehr
- ⇒ Kostenverteilungsnachteile
- ⇒ Beschlussanfechtungen
- ⇒ Mieter dürfen Heizkosten kürzen
- ⇒ schlimmstenfalls Bußgeld fällig



Instandhaltungsrückstellung gering halten:

- ⇒ Sonderumlagen für Instandhaltungsmaßnahmen
- ⇒ Zahlungsausfälle einzelner Miteigentümer
- ⇒ übrige Miteigentümer müssen die Zahlungsausfälle übernehmen
- ⇒ Gerichtsverfahren
- ⇒ oft nicht realisierbare Titel

Auf Heizkostenablese- und Abrechnungsservice verzichten:

- ⇒ Irrtümer bei der Selbstablesung durch Miteigentümer / Mieter (Nichtablesung, Kommastellen, Zählernummern statt Zählerstände, schlecht ablesbare Zahlen)
- ⇒ keine Plausibilitätskontrolle
- ⇒ fehlerhafte Kostenverteilung
- ⇒ keine formell richtige Abrechnungsdarstellung gemäß der Heizkostenverordnung
- ⇒ Mieter dürfen Heizkosten kürzen

Auf Baufachmann verzichten bei schwierigen Maßnahmen:

- ⇒ keine Erfassung der fachlichen richtigen und dauerhaften Lösung
- ⇒ statt fundierter Ausschreibung lediglich unvollständige Kostenangebote
- ⇒ Kostenangebote dadurch nicht miteinander vergleichbar
- ⇒ Spielraum für das ausführende Unternehmen bezüglich der Material- und Ausführungsqualität
- ⇒ keine fachkundige Beaufsichtigung der Arbeiten
- ⇒ erhebliches Risiko für „Pfuscher am Bau“
- ⇒ Mehrkosten für evtl. Mängelbeseitigung
- ⇒ deswegen Streitigkeiten mit Handwerkern

Auf Billigstverwalter setzen:

- ⇒ oft keine doppelte Buchführung nach kaufmännischen Grundsätzen mit monatlichen Sollstellungen und Offene Posten Buchhaltung
- ⇒ oft keine Überwachung der Hausgeldzahlungseingänge
- ⇒ oft keine formell richtigen Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne



- ⇒ oft keine formell richtigen Beschlussfassungen
- ⇒ oft keine formell richtigen Beschlussprotokolle
- ⇒ oft keine gesetzlich geforderte Beschluss-Sammlung
- ⇒ oft kein Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen
  - ⇒ dadurch kein Steuerbonus
- ⇒ oft wegen nicht beachteter Formvorschriften keine Chance, fehlende Hausgelder erfolgreich einzuklagen
- ⇒ übrige Miteigentümer müssen die Ausfälle übernehmen

Wie man es besser machen kann, bzw. wo man sinnvoller Weise investiert, dazu mehr unter dem Stichwort: Investieren am richtigen Anfang.

### **Spekulationsgewinn**

Wer eine Immobilie erwirbt und irgendwann wieder verkauft, spekuliert oft insgeheim auf einen Gewinn. Doch das Finanzamt kennt alle heimlichen Wünsche und Begehlichkeiten der Bürger. Und flugs hat man fast alles, was im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen nach Gewinn aussieht, in die Steuerpflicht genommen.

Lediglich Selbstnutzer, die ihre Immobilie wieder verkaufen, sind verschont. Doch Vorsicht: Die Anschaffung und der Verkauf von mehr als drei Objekten (Drei-Objekt-Grenze) innerhalb von fünf Jahren gilt als gewerblicher Grundstückshandel. Und da wird's steuerlich richtig teuer. Näheres dazu erfahren Sie bei Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt. Auch, ob sich wieder etwas geändert hat.

*Und da war noch...*

*...die besonders sparsame Eigentümergemeinschaft, die ihr Immobilienvermögen einem besonders billigen Verwalter anvertraute, der die sechsstellige Instandhaltungsrücklage unwiederbringlich veruntreute.*

### **Startgeld**

Ist wichtig zur Grunddeckung des laufenden Gemeinschaftskontos bei der Bank. Das Geld dient zur Vorfinan-

zierung von im voraus fälligen Zahlungen, wenn noch nicht genügend Hausgeld auf dem Konto eingegangen ist. Dies betrifft im Wesentlichen die Jahresprämien für Versicherungen, Vorauszahlungen für Kabelfernsehen und Grundbesitzabgaben und ggf. die Heizölbetankung.

Es soll auch schon mal vorkommen, dass ein Miteigentümer sein Hausgeld nicht pünktlich zahlt. Was ist dann? - Die vorhandene Instandhaltungsrückstellung ist zweckgebunden. Darauf darf der Verwalter in diesem Fall nicht zugreifen. Er wäre gezwungen, zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuladen, um eine Sonderumlage zur Kontodeckung beschließen zu lassen. Diesen Mehraufwand können sich die Eigentümer durch ein angemessenes Startgeld sparen.

*Und da war noch...*

*...die aus einem Vermögensschaden klug gewordene Eigentümergeinschaft, die daraufhin einen Profi-Verwalter bestellte.*

Durch den des BGH-Beschluss vom 02.06.05 zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft und der Novellierung des WEG ab 01.07.2007 kommt der Liquiditätssicherung größte Bedeutung zu. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die gesamtschuldnerische Haftung entfallen ist und jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger gegenüber nur noch gemäß seinem Miteigentumsanteil haftet. Und wenn sich eine schlechte Zahlungsmoral herumspricht, was dann? Werden dann die Handwerker Vorkasse verlangen?

## **Stimmrecht**

Jeder im Grundbuch eingetragene Miteigentümer hat in der Eigentümerversammlung ein Stimmrecht. Dieses Stimmrecht kann ihm nicht genommen werden. Das Wohnungseigentumsgesetz gibt jedem Miteigentümer eine Stimme (Kopfprinzip). Ehepaare zählen gemeinsam auch nur mit einem Kopf.

In der Gemeinschaftsordnung kann jedoch auch eine andere Stimmenverteilung vorgesehen sein. Dabei kann jede Wohnung eine Stimme haben.

Oder es gilt das Wertprinzip. Dabei wiegt die Stimme eines großen Miteigentumsanteils mehr als die eines Kleinen.

Das Stimmrecht kann nicht auf mehrere Eigentümer einer Wohnung aufgeteilt werden. Eheleute haben demnach beim Kopfprinzip immer nur einen Kopf. Sie müssen sich also bei der Abstimmung einig werden. Sonst wird ihre Stimme nicht mitgezählt.

Die Verteilung der Stimmrechte hat großen Einfluss auf die Machtverhältnisse bei Abstimmungen in Versammlungen. Auch wenn das manche gerne möchten: Stimmrechte lassen sich nicht per Beschluss ändern. Den Eigentümern fehlt dazu die Beschlusskompetenz.



## Stimmrechtvollmacht

Sollte in jedem Fall erteilt werden, falls man nicht selber an der Eigentümerversammlung teilnehmen kann.

Bei Ehegatten, die **beide** im Grundbuch eingetragen sind, geht man von stillschweigender gegenseitiger Bevollmächtigung aus. Wenn also nur ein Ehegatte kommt, ist das in Ordnung.

In allen anderen Fällen muss die Bevollmächtigung schriftlich erfolgen. Wenn in der Gemeinschaftsordnung keine Einschränkung auf Ehegatten, Verwandten in gerader Linie, Miteigentümer oder Verwalter erfolgt, kann jedermann

zur Teilnahme an der Versammlung bevollmächtigt werden.

Ideal ist es, wenn Beschlussanträge in der Einladung bereits so vorformuliert sind, dass man einfach mit Ja oder Nein abstimmen kann. Wenn der Verwalter mit der Einladung auch noch ein entsprechendes Vollmachtsformular zur Verfügung stellt, ist es noch besser. Auf einem solchen Formular kann der Vollmachtsgeber dem Bevollmächtigten klare Weisungen für die Abstimmung erteilen.

Und wie ist es, wenn der Bevollmächtigte mit „Ja“ stimmt, obwohl in der Vollmacht „Nein“ vorgegeben ist? Für die Eigentümerversammlung und die Beschlussverkündung zählt in diesem Fall nur das „Ja“. Alles andere ist Sache zwischen Vollmachtsgeber und Bevollmächtigten.

Vollmachten, die dem Verwalter erteilt werden, sind für ihn manchmal etwas problematisch. Nämlich dann, wenn er keine klaren Weisungen erhält. Die sind aber wichtig, damit er sich im Zweifelsfall nicht enthalten muss und damit eine wichtige Stimme verschenkt wird.

Bei der Entlastung des Verwalters und bei der Abstimmung über Rechtsgeschäfte mit dem Verwalter ist eine auf den Verwalter ausgestellte Stimmrechtsvollmacht mit klaren Weisungen

zu versehen. Dass eine Stimmrechtsvollmacht ohne klare Weisung den Verwalter dennoch berechtigt für sich selbst zu stimmen und zu entlasten, entspricht zwar der herrschenden Meinung, ist juristisch aber noch nicht vom BGH entschieden.

*Und da war noch...*

*...der grundsätzlich gegen alles stimmende Wohnungseigentümer, der schriftlich beim Verwalter Beschlussanträge stellte und den Verwalter per Vollmacht anwies gegen seine eigenen Anträge abzustimmen.*

## Tätige Mithilfe

Oft verzichten Eigentümergeinschaften auf die Dienstleistungen eines Hausmeisterdienstes. Sie führen die Arbeiten für das Haus selbst durch. Dabei werden Mülleimerbereitstellung, Gartenpflege, Hausreinigung, Hofreinigung und Winterdienst per Beschluss nach einem Plan auf alle Miteigentümer verteilt. So wird viel Geld gespart.

Hoffentlich machen alle mit. Denn rechtlich kann niemand zur tätigen Mithilfe verpflichtet werden. Die Mieter auch nicht. Die haben rechtlich nichts mit der Eigentümergeinschaft zu tun und sind lediglich über den Mietvertrag mit ihrem Vermieter verbunden.

Ein solcher Beschluss ist anfechtbar. Eine Beschlussanfechtung muss innerhalb eines Monats erfolgen. Danach erwächst er in Rechtsbeständigkeit. Dann müssen doch alle ran, um zum Beispiel den Winterdienst auszuführen.

Ein in München wohnender Miteigentümer zum Beispiel muss dann im Bedarfsfall nach Köln zur Wohnanlage reisen, um die auf ihn übertragene Schnee- und Eisbeseitigung durchzuführen. Es sei denn, er findet jemanden, der diese Arbeit für ihn übernimmt. Aber bitte nicht als Schwarzarbeit. Unabhängig davon bleibt er jedoch für die Durchführung der beschlossenen Pflichten verantwortlich.

Es ist manchmal billiger, für einen nicht mitwirkenden Mitbewohner die Pflicht stillschweigend und zähneknirschend mit zu übernehmen, als ein Dienstleistungsunternehmen für Alle zu beschäftigen oder sogar die geschuldete tätige Mithilfe beim Wohnungseigentumsgericht einzuklagen. Das könnte kritisch werden.



## Teileigentum

Gemeint ist damit Sondereigentum, das nicht zum Wohnen dient. Das gilt für Büroräume, Ladenlokale, Läden, Garagen usw. in einer Wohnungseigentumsanlage.

Die Rechte innerhalb eines Teileigentums sind die gleichen wie die des Sondereigentums, also einer Eigentumswohnung. Vereinfacht ausgedrückt gehört alles, was sich innerhalb dieses Teileigentums befindet, dem jeweiligen Teileigentümer. Damit kann er machen was er will, auch wenn's dem lieben Nachbarn nicht gefällt.

Na ja, ganz so einfach ist es nicht. Ein wenig Rücksicht auf die übrigen Miteigentümer muss schon genommen werden.

Alles außerhalb des Teileigentums gehört zum Gemeinschaftseigentum. Hier ist die Eigentümergeinschaft bzw. der Verwalter zuständig.

Teileigentumsrechte sind ebenso wie Rechte für das Sondereigentum in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung geregelt.

**Teilerschlüssel** (siehe: Verteilerschlüssel)

## Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft

Der so verwendete Begriff ist irreführend. Besser sollte es heißen: „Volle Rechtsfähigkeit in Teilbereichen“. Dazu hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 02.06.2005 (Az.: V ZB 32/05) entschieden, dass eine Eigentümergeinschaft rechtsfähig ist, soweit sie in Angelegenheiten des Verwaltungsvermögens bzw. Gemeinschaftseigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.

Das bedeutet, dass in einigen Bereichen die Miteigentümer vom Verwalter in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter vertreten werden, wie z. B. bei einer Hausgeldklage.

In anderen Bereichen, wie zum Beispiel im Außenverhältnis bei der Vergabe von Aufträgen oder bei der Vermietung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagen arbeitet der Verwalter für die Eigentümergeinschaft in seiner neu zuerkannten Eigenschaft als gesetzlicher Vertreter bzw. als „Organ“ der Gemeinschaft.

Die ab 01.07.2007 nunmehr auch vom neuen WEG zuerkannte (Teil-)Rechtsfähigkeit hat entlastende Wirkung auf die gesamtschuldnerische Haftung der Miteigentümer. Der einzelne Miteigentümer kann nun nicht mehr von Dritten zur Haftung für alle Miteigentümer herangezogen werden.

Gläubiger der Eigentümergeinschaft können jetzt nur noch auf das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft oder auf jeden Miteigentümer im Rahmen seines Miteigentumsanteils zugreifen. Und sie haben einen Anspruch auf die bereits beschlossenen Hausgeldvorschüsse des Wirtschaftsplans.

In der Praxis wird die Eigentümergeinschaft jedoch wegen der fehlenden Liquidität die erforderlichen Geldmittel zur Begleichung der laufenden finanziellen Verpflichtungen durch eine entsprechende Sonderumlage bereitstellen.

Die Teilrechtsfähigkeit hat aber auch erhebliche Auswirkungen auf die Verwaltungspraxis. Insbesondere ist der Verwalter nunmehr nicht nur **Verwalter** sondern auch **Geschäftsführer** mit den entsprechenden Haftungsrisiken.

Durch die Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft in Teilbereichen ergeben sich auch andere neue Aspekte. Wenn Garagen zum Gemeinschaftseigentum gehören, die vermietet sind, war die Vermietung durch den Verwalter bisher kein rechtliches Problem. Nunmehr aber ist der Verwalter bei der Vermietung im Außenverhältnis tätig. Er ist jetzt für die Eigentümergeinschaft als Organ tätig.

Die Garagen gehören zum Gemeinschaftseigentum. Das Gemeinschaftseigentum gehört aber anteilig jedem Miteigentümer, jedoch nicht der Eigentümergeinschaft als



neu geschaffenen juristischen Verband. Auf einmal vermietet die Eigentümergeinschaft etwas, das ihr juristisch gesehen gar nicht gehört.

Toll, nicht wahr? Jetzt hat der BGH zu Recht erkannt, was immer rechtens war und schon haben sich neue Rechtsfragen ergeben. Mehr dazu unter Fischen.

Auf die mit der Rechtsfähigkeit in Teilbereichen zusammenhängenden neuen Haftungsrisiken einzugehen, würde hier den Rahmen sprengen.

## Teilungserklärung



Manchem Miteigentümer geht erst nach dem Kauf beim genauen Studium der Teilungserklärung „ein Licht auf“. Darum sollte man die Teilungserklärung bereits vor dem Kauf aufmerksam gelesen haben.

Wenn auf einem Grundstück ein Wohnhaus in mehrere Eigentumswohnungen aufgeteilt werden soll, muss auch erklärt werden, wie. Wie viele Wohnungen sind es? Wo liegen sie im Gebäude? Wie groß sind die einzelnen Miteigentumsanteile? Zu welcher Wohnung gehört welche Garage usw.? Darf eine Terrasse oder ein Stück des Gartens allein genutzt werden? Wie sollen die Kosten verteilt werden? Wie ist das Stimmrecht geregelt?

Das Schriftstück, indem dies alles festgelegt ist, nennt man Teilungserklärung. Im zweiten Teil dieser Erklärung stehen auch die Rechte und Pflichten aller Miteigentümer. Dieser Teil ist die Gemeinschaftsordnung.





Jeder Erwerber einer Eigentumswohnung erkennt mit dem Kauf die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung unwiderruflich an. Dies ist sozusagen die Vereinssatzung der Eigentümergeinschaft.

Im allgemeinen Sprachgebrauch ist mit der Teilungserklärung gleichzeitig auch die Gemeinschaftsordnung gemeint.

Häufig verzichten jedoch Erwerber beim Notar auf die Aushängung des Dokuments und es gerät in die Dunkelheit des Vergessens...

## Thermografie

Verfahren zur bildlichen Darstellung von Wärmeströmungen. Hilft bei Gebäuden unerwünschte Wärmebrücken und mangelhafte Wärmedämmung aufzuspüren.

Dabei wird von einem Gebäude mit Hilfe einer Infrarotkamera ein Bild erzeugt. Darauf sind die kältesten Stellen blau und die Wärmsten rot dargestellt. Auf diese Weise kann man erkennen, wo die Wärme aus dem Gebäude abfließt.

Das funktioniert natürlich nur, wenn ein Temperaturgefälle da ist, wie vorzugsweise in der kalten Jahreszeit. Bei einem unbewohnten und unbeheizten Gebäude, das die Außenlufttemperatur angenommen hat, kann man dieses Verfahren deshalb nicht einsetzen.

Die Thermografie ergänzt ideal das Blower Door Verfahren zur Erfüllung der Forderungen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV).

*Und da war noch...*

*...der nach Ordnung ums Prinzip strebende Wohnungseigentümer, der wegen einem seiner Auffassung nach, „falschen Wirtschaftsplan“ eine Beschlussanfechtung einleitete, um vom Amts- und Landgericht darüber belehrt zu werden, dass er lediglich einen Zinsschaden in Höhe von nur einer Mark erlitten hätte.*

**Titel**

Manchmal das Papier nicht wert. Ein Gerichtsurteil erlangt nach ungenutztem Ablauf einer Einspruchsfrist Rechtskraft. Erst dann kann bei Gericht die „vollstreckbare Ausfertigung“ des Urteils beantragt werden. Diese Ausfertigung ist dann der Titel.

In der Regel gilt der Titel 30 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums kann die obsiegende Partei aus dem Titel heraus über einen Gerichtsvollzieher vollstrecken. Das kann sich sowohl auf eingeklagte Rechte als auch auf Geldforderungen beziehen. Wenn aber beim Schuldner in absehbarer Zukunft nichts zu holen ist, ist der Titel relativ wertlos.

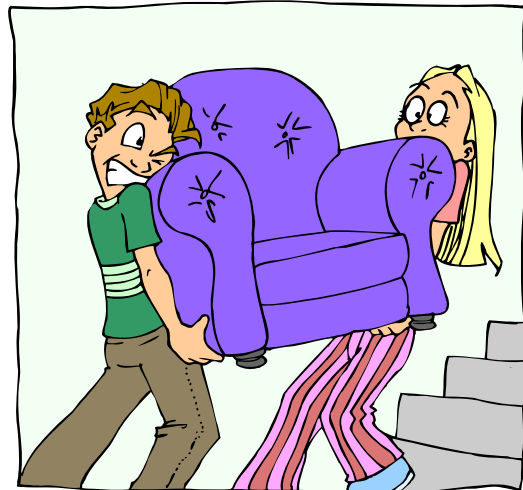
## Umgehungstatbestand

Missbrauch durch Gestaltungsmöglichkeiten. Folgendes wurde seinerzeit als Reaktion auf den BGH-Beschluss vom 20.09.2000 zur Beschlusskompetenz erdacht: Die einzelne Jahresabrechnung darf mit abweichenden Verteilerschläs-seln erstellt und beschlossen werden. Abrechnungsbe-schlüsse sind nämlich nur anfechtbar. Nach Ablauf der Beschlussanfechtungsfrist wäre die Sache rechtsbeständig geworden. Das hätte man lediglich jährlich wiederholen müssen.

**Umlaufbeschluss** (siehe: Beschluss)

## Umzugspauschale

Wird manchmal beschlossen, um die erhöhte Abnutzung bzw. Beschädigungen des Treppenhauses bei Umzügen finanziell auszugleichen. Dabei muss der zuständige Wohnungseigentümer einen Obo-lus in die gemeinsame In-standhaltungsrückstellung zahlen. Die Zulässigkeit einer solchen Pauschale wird mit dem BGH-Beschluss vom 20.09.2000 ausgeschlossen. Es sei denn, sie wurde Gegenstand einer Vereinbarung.



## Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bei einem Grundstückskauf wird die Grunderwerbsteuer fällig. Wenn die bezahlt ist, stellt das Finanzamt dafür die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Sie ist eine der Voraussetzungen für die Umschreibung im Grundbuch.

## Vereinbarung

Das Wort hat etwas mit „einigen“ zu tun. Es soll ja schon mal geschehen, dass sich alle Miteigentümer über eine Änderung einer Bestimmung aus der Teilungserklärung einig werden.

Nehmen wir zum Beispiel die Kostenverteilung. In einer Eigentümerversammlung wird bei Anwesenheit aller Miteigentümer einstimmig (in diesem Fall **allstimmig**) beschlossen, die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster zukünftig nach Anzahl der Wohnungen zu verteilen und nicht mehr nach den vorgeschriebenen Miteigentumsanteilen. Selbst die Miteigentümer mit den kleinsten Wohnungen haben zugestimmt.

In diesem Fall entspräche dieser Beschluss einer Vereinbarung. Diese Vereinbarung gilt nun für alle, die dieser Vereinbarung zugestimmt haben. Und was ist bei Eigentümerwechseln mit neuen Eigentümern? Seit dem BGH-Beschluss vom 20.09.2000 werden neue Eigentümer besser vor überraschenden Regelungen geschützt. Vereinbarungen müssen beim Grundbuchamt ins Grundbuch eingetragen werden. Nur so werden sie auch für neue Miteigentümer wirksam.



Nach Auffassung des BGH kann keinem Erwerber zugemutet werden, alle bisherigen Beschlussprotokolle auf eventuelle Vereinbarungen zu prüfen. Er muss sich darauf verlassen, dass die Bestimmungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung für ihn gelten. Die kann er vor dem Kauf lesen. In das Grundbuch sieht normalerweise der Notar vor Abschluss des Kaufvertrags ein.

Ein Ersatz für den Eintrag im Grundbuch kann die ab 01.07.2007 eingeführte Beschluss-Sammlung darstellen.

## Verkehrssicherungspflicht

Wer möchte sich beim Betreten eines Grundstücks auf einer maroden Eingangstreppe den Fuß verstauchen? Oder wegen Glatteis auf dem Gehweg ausrutschen? Sicher niemand.

Darum hat der Gesetzgeber die Verkehrssicherungspflicht eingeführt.

Dabei wird jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, alles zu tun, damit von seinem Grundstück keine Gefahren ausgehen. Auch eine sicherheitshalber abgeschlossene Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung entbindet nicht von der Verkehrssicherungspflicht. Das wäre ja auch sehr praktisch, wenn man sich die Kosten für den Winterdienst sparen würde, nach dem Motto: Wenn was passiert, zahlt's ja die Versicherung.



## Vermessung

Bevor ein Grundstück geteilt oder ein neues Baugebiet gemäß einem Bebauungsplan erschlossen wird, müssen die neu entstandenen Grundstücke erst vermessen werden. Das macht in der Regel das Vermessungsamt oder ein öffentlich bestellter und vereidigter Vermessungsingenieur.

Die Grundstücke werden mit Grenzsteinen versehen und in Flurkarten mit einer neuen Flurnummer bezeichnet.

In einem gemeinsamen Grenztermin werden die Anlieger der Nachbargrundstücke über den genauen Grenzverlauf vom Vermessungsingenieur informiert.

## Vermietung

Natürlich kann jeder Miteigentümer sein Wohnungseigentum auch vermieten. Normalerweise braucht er dazu niemanden zu fragen. Es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters dazu erforderlich. Der darf seine Zustimmung aber nur in extremen Ausnahmesituationen verweigern. In etwa vergleichbar mit der Verwalterzustimmung bei Eigentümerwechsel.

*Und da war noch...*

*...der gut meinende Verwalter, der im Zuge einer Fassadensanierung übereifrig für zwei gefaulte Holzfenster Ersatz beschaffte, mit denen die Eigentümer jedoch nicht einverstanden waren und er damit „stolzer“ Besitzer zweier neuer Holzfenster wurde.*

Selbstverständlich bleibt der vermietende Miteigentümer gegenüber der Eigentümergeinschaft in allen Verpflichtungen. Er kann zwar im Mietvertrag einige Pflichten, wie z. B. die Hausreinigung und den Winterdienst auf seinen Mieter übertragen, doch wenn der seinen Beitrag nicht leistet, muss der Vermieter sich selbst darum kümmern.

Ebenso muss der Vermieter dafür Sorge tragen, dass sein Mieter die Hausordnung beachtet.

Die Eigentümergeinschaft hat keine Rechtsbeziehung mit Mietern. Darum wird der komplette Schriftverkehr der Gemeinschaft ausschließlich mit dem vermietenden Miteigentümer geführt. Auch wenn es um Verstöße seines Mieters gegen die Hausordnung gehen sollte.

Das Gleiche gilt für das Hausgeld. Das muss der vermietende Miteigentümer nach wie vor auf das Gemeinschaftskonto zahlen. Die darin enthaltenen Betriebskosten kann

er sich neben der Grundmiete als Betriebskostenvorauszahlung vom Mieter geben lassen. In der Jahresabrechnung sind die ganzjährigen Betriebskosten gesondert ausgewiesen und können dann endgültig vom Vermieter mit dem Mieter abgerechnet werden.

Direkte Zahlungen des Mieters an den Verwalter sind zwar möglich, werden aber buchhalterisch dem Eigentümerkonto gutgeschrieben. Der vermietende Eigentümer hat dann am Jahresende keine Kenntnis über die Höhe der vom Mieter an die Gemeinschaft gezahlten Betriebskosten. Fehlende Zahlungen des Mieters würden sofort den Eigentümer in Zahlungsverzug setzen, mit dem Risiko der sofortigen Mahnung bzw. Hausgeldklage.

Keinesfalls sollte der Verwalter in das Mietverhältnis eingreifen und direkt mit dem Mieter abrechnen. Das birgt für den Verwalter und für die Eigentümergeinschaft erhebliche rechtliche und finanzielle Risiken. Es sei denn, für die betreffende Wohnung besteht eine Sondereigentumsverwaltung.

*Und da war noch...*

*...die alleingelassene Katze, die beim Versuch, sich an der Dachfenstergardine über der Badewanne nach draußen zu hangeln, abrutschte und im Fallen die Handbrause betätigte, worauf der Wasserdruck den Wasserstrahl in das Badezimmer, die Wohnung und das ganze Treppenhaus bis in den Keller umlenkte und damit einen beträchtlichen Versicherungsschaden verursachte.*

Bei fast allen unseren Verwaltungsübernahmen, bei der Mietergelder mit Eigentümergeldern in einem Mietpool vermischt wurden, stimmte die Kasse nicht. Den Schaden hatten die Eigentümergeinschaften.

Die Auswahl der Mieter hat entscheidenden Einfluss auf die Qualität der Wohnanlage, insbesondere bei rein vermieteten Eigentumswohnanlagen.

Leider begegnen wir immer wieder Vermietern, denen ausschließlich der regelmäßige Mieteingang von der Sozialbehörde wichtig zu sein



scheint. Wem sie letztendlich ihre Eigentumswohnung vermieten scheint dabei nachrangig.

Vermieter, die nachlässig auswählen, geraten unter Umständen an jemanden, der charakterlich ungeeignet ist, dem Ansehen der Eigentümergeinschaft zu entsprechen. Die Erfahrung zeigt, dass es sehr schwer ist, einem einmal erlittenen Ansehensverlust entgegenzuwirken. Getreu dem Motto „Gleich und gleich gesellt sich gern.“

Gerade darum ist es wichtig, den Wert aller Wohnungen und die nachhaltige Vermietbarkeit frühzeitig durch passende Mieter zu sichern. Selbstauskunft, Bank- und Schufa-Selbstauskunft helfen dabei mit, zumindest finanziell die Spreu vom Weizen trennen. Persönliche Gespräche mit den Mietinteressenten runden die Sache ab.

**Versorgungssperre** (siehe: Ausfrieren)

### **Verteilerschlüssel**

Der Betrieb einer Wohnungseigentumsanlage verursacht Kosten. Die gilt es in einer Jahresabrechnung zu verteilen. - Natürlich gerecht! - Aber wie? - Vieles ist dabei zu berücksichtigen:

Im Haus gibt es Miteigentümer mit verschieden großen Wohnungen und mit verschiedener Bewohneranzahl. Auch mit Bewohnern, die häufig in Urlaub sind oder Bewohnern, die den Aufzug nicht benutzen. Oder solchen, die wenig



Wasser und Heizung verbrauchen oder davon lediglich überzeugt sind. Und Bewohnern die behaupten, nur sehr wenig Müll zu verursachen.

So verschieden wie die Situationen, sind auch die Wünsche der Miteigentümer an den Verwalter, die Kosten



zu ihren jeweiligen Gunsten zu verteilen. Das Hauen und Stechen kann beginnen, wenn da nicht die Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung wäre. Hier steht genau drin, wie die Kosten zu verteilen sind.

Normalerweise sind das die Miteigentumsanteile oder die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen. Für Heiz- und Warmwasserkosten gilt der Verbrauch. Das ist in der Heizkostenverordnung zwingend vorgeschrieben. Nach den vorgeschriebenen Verteilerschlüsseln müssen auch die Jahresabrechnung und der Wirtschaftsplan erstellt werden.

Wegen fehlender Beschlusskompetenz konnte die Eigentümergeinschaft bisher keine Änderung der Verteilerschlüssel beschließen. Das ging nur über eine Vereinbarung. Es sei denn, die Teilungserklärung verfügte über eine Öffnungsklausel.

Wasser-Kanalkosten und Kabelfernsehen werden von den Juristen als „Sondereigentumskosten“ betrachtet und dürfen unabhängig von den Vorschriften der Gemeinschaftsordnung per Beschluss verteilt werden.

Mit der Novellierung des WEG ab 01.07.2007 können die Miteigentümer erstmals mit Stimmenmehrheit beschließen, die Betriebskosten und die Kosten der Verwaltung abweichend vom WEG bzw. der Gemeinschaftsordnung zu verteilen. Dabei muss jedoch der jeweils neue verwendete Verteilerschlüssel den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

## Verwalter

Hier ist der Verwalter gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) gemeint. In dem Wort **Wohnungseigentumsverwalter** stecken die Begriffe **Wohnung** und **Verwalter**. Die **Wohnung** hat ihren Ursprung im Altgermanischen und bedeutet soviel wie **Wonne**. In den Worten **Verwalter**, **Verwaltung** stecken die Begriffe **walten**, **Gewalt**.

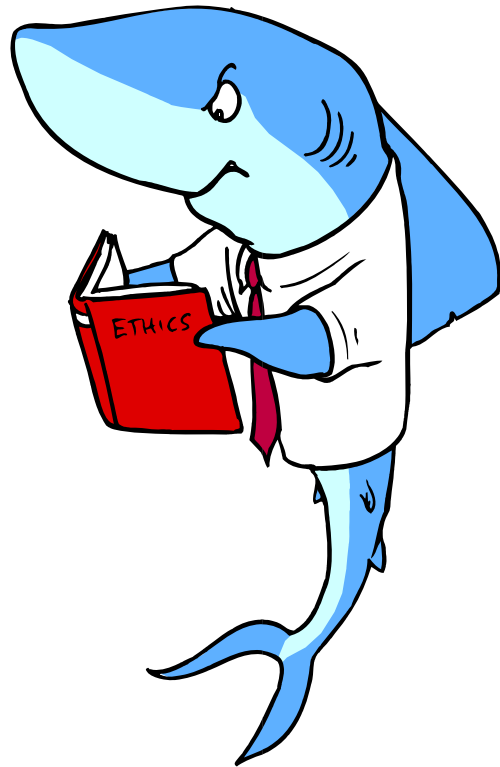
Ein Wohnungseigentumsverwalter ist demnach jemand, der seinen Kunden Wonne verschafft und das unter Anwendung von Gewalt.

Damit niemand seine sadistische Neigung erkennt, beruft er sich auf das Wohnungseigentumsgesetz. Dort sind seine Aufgaben und Pflichten explizit beschrieben. Selbstverständlich kann auch eine Frau WEG-Verwalter sein.

Viele Köche verderben bekanntlich den Brei. Darum kümmert sich allein der Verwalter um die Organisation und Abwicklung der Eigentümergeinschaft, und dass sich alle Miteigentümer an die Teilungserklärung halten. Er sorgt dafür, dass Alle zu ihrem guten Recht kommen. Er berät und ermöglicht den Miteigentümern im Rahmen einer Eigentümerversammlung ihre Entscheidungen zu treffen. Die gefassten Beschlüsse setzt er dann zeitnah um. Im folgenden Jahr legt er darüber Rechenschaft ab.

Die Eigentümergeinschaft wählt ihn für maximal fünf Jahre. Dann muss erneut gewählt werden, ganz gleich was im Verwaltervertrag steht. Soviel zur Theorie.

Praktisch ist er eine Mischung aus Kaufmann, Jurist, Architekt, Seelsorger, Hausmeister, Prügelknabe und in manchen Situationen auch schon mal Raubtierdompteur. Das geht nicht immer ohne Blessuren ab. Zum Trost lässt er sich dafür bezahlen. Das gibt ihm die Kraft, alles für seine Wohnungseigentümer zu geben. Mit Zuckerbrot und Peitsche führt er die Eigentümergeinschaft zum gemeinsamen Erfolg. Geliebt, gehasst und doch meist wiedergewählt.



Man kann den Beruf auch richtig lernen: Als Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und neuerdings auch als Verwalter für Wohnungseigentum.

*Und da war noch...*

*...der vergessliche Verwalter, der eine von ihm selbst einberufene Eigentümerversammlung versäumte und am nächsten Tag alle Eigentümer zu Hause aufsuchte, um sie mit einem Topfblümchen wieder friedlich zu stimmen.  
(Asche auf mein Haupt)*

Für die Berufsausübung gibt es bedauerlicherweise bis heute keine Mindestqualifikation. Und so sieht die Verwalterszene auch aus. Um sich positiv abzuheben, sind die qualifizierten Profi-Verwalter meist in einem Berufsverband organisiert. Wir sind Mitglied im BFW. Dieser Verband nimmt nur hauptberuflich arbeitende Immobilienverwalter auf. Die müssen sich einem Ehrenkodex unterwerfen und sind auch zur fortlaufenden Weiter-

bildung verpflichtet.

## **Verwalterhonorar**

Für die einen ein notwendiges Übel, für die anderen der beste Schutz vor Vermögensverfall. Für den Verwalter situationsweise auch schon mal Schmerzensgeld.

Mit einem Wohnungseigentumsverwalter (WEG-Verwalter) ist es wie mit einem Auto: Sie wählen ein Auto, das Ihrem Ansehen gerecht wird und zu Ihnen passt. Komfort und Sicherheit haben ihren Preis. Sie möchten sich nicht in einem Billigauto schon bei einem kleinen Auffahrunfall eine gebrochene Nase holen. Darum bevorzugen Sie einen sicheren Wagen mit Knautschzone und Airbags, die in einem solchen Fall Ihre Nase schützen und Ihnen die Operationskosten sparen. Von den Schmerzen mal abgesehen.

Die Höhe des Honorars ist regional verschieden. Es hängt von der Durchschnittgröße der am Ort befindlichen Eigentümergeinschaften ab. Gemeinschaften in Köln oder

Frankfurt mit durchschnittlich 100 Wohnungen sind wirtschaftlicher zu verwalten, wie im Siegerland mit durchschnittlich 10 Wohnungen pro Gemeinschaft.

Der größte Teil der Verwaltung wird für die Gemeinschaft als Ganzes unabhängig von der Zahl der Wohnungen geleistet. Dazu gehören Eigentümerversammlung, Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Instandhaltung usw. Bei einer Gemeinschaft mit sehr vielen Wohnungen wirkt sich das entsprechend günstiger auf das Verwalterhonorar pro Wohnung aus.

Natürlich spielt die Verwaltungsorganisation ebenfalls eine große Rolle. Investitionen in Zuverlässigkeit und Rechtssicherheit machen sich in jedem Fall für alle Miteigentümer bezahlt.

## Verwaltervertrag

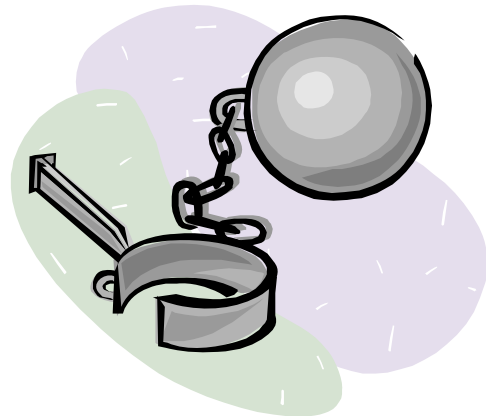
Kann man einem Menschen trauen, erübrigt sich ein Vertrag. Kann man ihm nicht trauen, ist ein Vertrag nutzlos.

Jean Paul Getty (1892-1976)

Die Rechtsprechung geht von der Trennungstheorie aus. Demnach gibt es die Verwalterbestellung durch die Wahl und den davon rechtlich getrennten Verwaltervertrag.

Durch die Wahl wird der Verwalter mit allen Rechten und Pflichten des Wohnungseigentumsgesetzes ausgestattet, unabhängig davon, ob ein Verwaltervertrag geschlossen wird. Er vertritt die Eigentümergeinschaft nach außen.

Bereits kurz nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahre 1951 haben sich einige Verwalter auf Lebenszeit wählen lassen. Da kam Freude auf! - Inzwischen hat der Gesetzgeber einen Riegel vorgeschoben.



Die Beststellungszeit wurde auf höchstens 5 Jahre begrenzt, dann muss neu gewählt werden. Selbstverständlich kann auch der bisherige Verwalter wiedergewählt werden.

Der Verwaltervertrag dagegen regelt nur die Geschäftsbeziehung zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter, die Rechte und Pflichten und das Verwalterhonorar.

Die Verhandlung über den Verwaltervertrag bringt für beide Seiten interessante Einsichten in die Charaktere der Verhandlungspartner. Hier zeigt sich, ob man „es miteinander kann“. In unserer Ellenbogengesellschaft ist sicher ein Vertrag zur Abgrenzung erforderlich. Viel wichtiger aber ist die gegenseitige Achtung und Anerkennung. Ein ausgewogenes Geben und Nehmen. Vertrauen also. Und nach diesem Grundsatz arbeiten wir bereits seit 1982 recht erfolgreich mit unseren Eigentümergeinschaften zusammen.

### **Verwalterzustimmung**

Wichtig beim Verkauf einer Eigentumswohnung. Darum kümmert sich der Notar zusammen mit dem Verwalter.

Meist ist in der Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass der Verwalter dem Ver-

kauf einer Wohnung zustimmen muss. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass ein neuer Miteigentümer den Frieden der Eigentümergeinschaft nicht stört.

Aber: Die Zustimmung zum Verkauf einer Wohnung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Was wichtig ist, sagt das Gesetz jedoch nicht. Von der Rechtsprechung

*Und da war noch...*

*...die übervorsichtige Eigentümergeinschaft, welche die Zustimmung zum Wohnungsverkauf verweigern wollte, weil sie befürchtete, dass der Erwerber - übrigens ein Rechtsanwalt - sich nicht am wöchentlichen Fegedienst beteiligen werde und dabei nicht bemerkte, welchem Schadensersatzrisiko sie sich bei der Verweigerung ausgesetzt hätte.*

werden als wichtige Gründe angesehen, wenn z. B. feststeht, dass die Wohnung als Bordell genutzt werden soll oder der Erwerber mit Sicherheit kein Hausgeld zahlen wird. Was jedoch im Einzelfall explizit zu beweisen wäre.

Hausgeldzahlungsrückstände des Verkäufers berechtigen keinesfalls die Zustimmung zum Verkauf zu verweigern. Die Hausgeldforderung muss unabhängig vom Verkauf weiter betrieben werden. Die Zustimmung gilt ausschließlich für die Person des Erwerbers. Um die Zustimmung erfolgreich zu verweigern, müsste beim Erwerber ein Haar in der Suppe gefunden werden. Das sollte dann aber sehr lang und dick sein. Denn der Streit ist vorprogrammiert.

Verweigert die Eigentümergeinschaft die Zustimmung, wird der Verkäufer sauer. Er kann auf Zustimmung klagen. Und dann sollte sich die Gemeinschaft warm anziehen. Jetzt kann's richtig teuer werden. Insbesondere dann, wenn der Erwerber vom Kauf zurücktritt und dem Verkäufer dadurch ein Vermögensschaden entsteht.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab 01.07.2007 wurde der Eigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz zur Aufhebung der Verwalterzustimmung zuteil. In der Praxis ist das jedoch nicht vorteilhaft. Dann könnte sich niemand gegen neue Miteigentümer bei schwerwiegenden Bedenken wehren.

## Verwaltungsbeirat

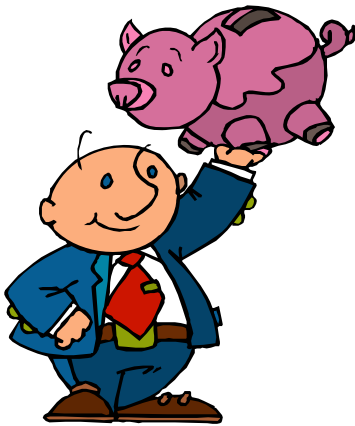


Besteht aus drei Miteigentümern und soll den Verwalter bei seiner Arbeit unterstützen. Insbesondere hat der Beirat die Aufgabe, Kostenangebote zu prüfen und sie mit seiner Stellungnahme zu versehen. Das gleiche gilt auch für die Jahresabrechnung.

Der Beirat ist gegenüber dem Verwalter keinesfalls weisungsbefugt. Darum verursachen Weisungen des Beirats beim Verwalter manchmal Bauchschmerzen, denn der Verwalter steht per Gesetz der Gesamtheit der Eigentümergeinschaft in der Pflicht. Und deren Meinung deckt sich nicht unbedingt mit der Meinung des Beirats und dann hält der Verwalter dafür den Kopf hin.

Ein Beirat wird normalerweise nur bei größeren Gemeinschaften gewählt. Er dient dort als Vorsortierer der vielfältigen Wünsche der Miteigentümer. Die Beiratsmitglieder arbeiten ehrenamtlich und müssen, wenn's drauf ankommt, dennoch für ihre Tätigkeit haften. Deshalb ist es wichtig, dass sich alle Beiratsmitglieder rechtlich gut auskennen und sich ans Wohnungseigentumsgesetz halten.

## Verwaltungsvermögen



Ist nach neuestem BGH-Beschluss zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft pfändbar. Dazu zählen die Gelder auf dem Gemeinschaftskonto und die Instandhaltungsrückstellung. Forderungen der Gemeinschaft aus den Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen und Einnahmen aus vermietetem Gemeinschaftseigentum, wie z. B. Garagen, gehören ebenso dazu.

Ob auch Zubehör, wie Gartengeräte, Rasenmäher oder der Heizölvorrat gepfändet werden kann, ist noch ungeklärt.

**Vollmacht** (siehe: Stimmrechtsvollmacht)

**Vollstreckbarer Titel** (siehe: Titel)



## **Vollstreckung**

Manchmal ist ein vor dem Wohnungseigentumsgericht erstrittener „Titel“ gegen einen Miteigentümer das Papier nicht wert, nämlich dann, wenn der Schuldner zahlungsunfähig ist. Hat dann die Eigentümergeinschaft Pech gehabt? Oder kann man noch etwas tun?

In der Regel versuchen wir mit dem Titel in aufsteigender Reihenfolge Pfändung, Kassenpfändung, Taschenpfändung, Drittschuldnerpfändung, Antrag auf Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung (Offenbarungseid) über den Gerichtsvollzieher durchzuführen.

Wenn das alles nicht zum Erfolg führt, muss die Eigentümergeinschaft über weitergehende Maßnahmen beschließen. Das kann bis zur Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung gehen.

## **Vorkaufsrecht**

Wer eine Eigentumswohnung verkaufen will, geht mit dem Erwerber zum Notar und schließt einen Kaufvertrag. Der Notar fragt dann die zuständige Gemeinde, ob sie vielleicht anstelle des Erwerbers die Wohnung selbst erwerben will. Sie hat nämlich das gesetzliche Vorkaufsrecht. Sie kann dem Erwerber die Wohnung noch wegschnappen. Allerdings nach den Bedingungen des Kaufvertrags.

In der Praxis kommt das aber so gut wie nie vor. Bei Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, hat auch der bisherige Mieter ein Vorkaufsrecht. Es können im Grundbuch auch noch andere Vorkaufsrechte eingetragen sein.

In NRW zum Beispiel verzichten die Gemeinden auf das gesetzliche Vorkaufsrecht.



## Wärmebrücke

Begriff aus der Bautechnik. Bezeichnet diejenigen Stellen am Gebäude, an denen sich unverhältnismäßig viel Wärme durchmogelt. In Wohnungen oft erkennbar durch feuchte Raumecken, verbunden mit Schimmelpilzbefall oder durch das Blower Door Verfahren oder eine Thermografie vom Sachverständigen.

Ein sorgfältiger Architekt wird bereits bei der Detailplanung Wärmebrücken soweit wie möglich vermeiden. Das geht aber leider nicht immer. Je mehr unsere modernen Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) wärme gedämmt und luftdichter werden, umso deutlicher treten Wärmebrücken hervor.

Um Schimmelpilz zu vermeiden, muss dann mit gezieltem Heizen und Stoßlüften gegengesteuert werden. Trockene Raumluft braucht zum Aufheizen weniger Energie als feuchte Luft. Die verbreitete Befürchtung: „Ich heize doch nicht zum Fenster hinaus!“ ist darum unbegründet.

Der Fachmann unterscheidet mehrere Wärmebrücken:

### Geometrische Wärmebrücke



Gemeint sind die Außenecken des Gebäudes. Einer bestimmten Innenfläche steht eine wesentlich größere Außenfläche gegenüber. Von innen kann nicht so viel Wärme zugeführt werden, wie außenseitig abfließt. Die Ecke wirkt hier wie eine Kühlrippe. Hier fließt viel mehr Wärme ab, wie auf der übrigen ebenen Wandfläche. Dadurch kühlt die Ecke mehr aus als die übrige Wandfläche. Kondensat und Schimmelpilz entsteht.

### Konstruktive Wärmebrücke

Als Kühlerippe wirkt oft auch die Balkonplatte aus Beton. Beton leitet die Wärme deutlich besser als Mauerwerk. Gerade darum müssen Betonbauteile besonders gut wärmegeklämt werden. Auch andere Bauteile, welche die Wärmedämmung durchdringen, leiten Wärme ab. Durch geschickte Konstruktionen kann man das vermeiden, wenn man will. Aber nur, wenn für den Bauträger und die Käufer nachhaltige Einsparungen vorrangig sind.

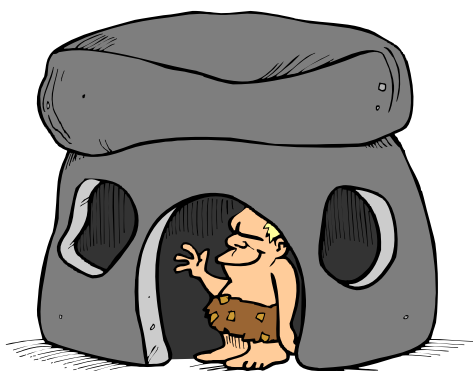


### Materialbedingte Wärmebrücke

Durch Einbau von weniger wärmedämmendem Material entstehen ebenfalls Wärmeverluste. Eine typische Stelle dafür ist ein Fenstersturz aus Beton, der gegenüber dem angrenzenden Wärmedämmmauerwerk erheblich mehr Wärme durchlässt. Das zeigt sich innenseitig oft an der Schwarzfärbung durch Schimmelpilz.

### Wärmebrücke durch unsachgemäße Ausführung

Häufig werden angrenzende Bauteile nicht winddicht hergestellt oder nicht winddicht miteinander verbunden, wie zum Beispiel bei einer Dachschräge. Das betrifft häufig auch Fensteranschlüsse. Und was ist, wenn die Forderungen der Energieeinsparverordnung bei der Ausführung generell missachtet wurden, wie bei dem abgebildeten Bungalow?



Häufig werden an den Dachflächenfenstern die Dampfbremse und die Wärmedämmung nicht ganz an die Fensterlaibung herangeführt. Das ist nämlich zeitintensive Fummelarbeit. Auch wenn sich der Laie über die faulende Dachfensterlaibung mit Schimmelpilz wundert, der Fachmann staunt dennoch nicht. Er kennt diesen häufig vorkommenden Baumangel.

Mit einer Thermografie oder dem Blower Door Verfahren kann man der Sache auf die Spur kommen.

## **Wahlprotokoll**

Besondere Form des Beschlussprotokolls, aus dem die Bestellung des Verwalters hervorgeht. Es muss beim Grundbuchamt als Nachweis der Verwaltereigenschaft eingereicht werden, sonst kann der Verwalter bei einem Eigentümerwechsel keine Verwalterzustimmung erteilen.

Im Protokoll ist es wichtig, dass darin alle Formalien beachtet werden. Insbesondere muss daraus der volle Name mit Anschrift des bestellten Verwalters und Beginn und Ende der Verwalterbestellung hervorgehen. Die Einladung und eine Anwesenheitsliste gehören auch dazu. Das Protokoll muss vom bisherigen Verwalter bzw. Versammlungsleiter, einem Miteigentümer und ggf. vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats unterschrieben sein.

Alle Unterschriften müssen von einem Notar beglaubigt werden. Erst dann wird das Wahlprotokoll beim Grundbuchamt eingereicht.

**Warmwasserkosten** (siehe: Heizkostenverordnung)

*Und da war noch...  
...der bequeme  
Hausbewohner, der  
den Schnee seiner  
Garageneinfahrt lediglich nach beiden  
Seiten vor die Nachbargaragen schob  
und sich wunderte,  
dass er Ärger bekam.*

**WEG** (siehe: Wohnungseigentumsgesetz)

**Wiederholungsversammlung** (siehe: Eigentümerversammlung)

### Winterdienst

Nach den meisten Satzungen der Gemeinden muss der Winterdienst in der Zeit von morgens 7.00 Uhr bis abends 20.00 Uhr ausgeführt werden. Dabei wird meist die Verpflichtung für den Gehweg und manchmal auch für die Fahrbahn auf die Grundstücksanlieger übertragen. Für eine Eigentümergeinschaft bedeutet das, dass sie diese Verpflichtung in irgend einer Form erfüllen muss. Mehr dazu unter tätige Mithilfe.

### Wirtschaftsplan



So etwas ähnliches wie Planwirtschaft. Hier plant der Verwalter in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat am Jahresanfang die Ausgaben und die Einnahmen der gesamten Eigentümergeinschaft.

Auf der Ausgabenseite geht es dabei um: Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung und Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung und Müllentsorgung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Straßen- und Schneereinigung, Hausmeister, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Schornsteinreinigung, Wohngebäude- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Hauswart, Kabelfernsehen, Gemeinschaftsantennenanlage, Gemeinschaftswaschmaschine, sonstige Betriebskosten,

Verwalterhonorar, Kosten des Gemeinschaftskontos, Zuführung in die Instandhaltungsrückstellung.

Alle vorhersehbaren Ausgabenpositionen werden nach dem jeweils geltenden Verteilerschlüssel auf alle Wohnungen verteilt. Damit ergibt sich für jede Wohnung ein anteiliger Jahresbetrag. Der wird auf 12 Monate als Hausgeld verteilt und stellt die Einnahmen der Gemeinschaft dar.

Der Wirtschaftsplan kann in der Eigentümerversammlung noch abgeändert werden. Über den vom Verwalter erstellten oder abgeänderten Wirtschaftsplan beschließen die Miteigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit. Ab Beschluss muss jeder Miteigentümer sein Hausgeld monatlich im voraus auf das Gemeinschaftskonto zahlen. Nach Ablauf des Jahres erstellt der Verwalter daraus die Jahresabrechnung.

**Wohnberechtigungsschein** (siehe: Belegungsbindung)

### **Wohnfläche**

Fläche innerhalb eines Gebäudes, die - nach behördlicher Definition - ausschließlich dem Wohnen zu dienen bestimmt ist. Dabei ist es völlig gleich, ob darin auch tatsächlich gewohnt wird. Abstellräume innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung zählen mit zur Wohnfläche.

Über die genaue Größe einer Wohnung gibt es häufig verschiedene Ansichten. Darum hat der Gesetzgeber für die genaue Ermittlung der Wohnfläche ein Berechnungsverfahren vorgegeben. Darin ist genau vorgeschrieben, wie zum Beispiel Flächen unter Dachschrägen, unter Treppen oder bei Balkonen und Terrassen berechnet werden müssen. Das gilt aber nur für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. den sozialen Wohnungsbau. Dennoch orientiert sich das Mietrecht an diesen Vorschriften.

Ab dem 01.01.2004 gilt die neue Wohnflächenverordnung (WoFV). Sie löst die alte DIN 283 und die Bestimmungen in der II. Berechnungsverordnung ab. Der bisherige Abzug von 3% für Putz entfällt. Die Grundfläche bemisst sich jetzt nach dem lichten Maß zwischen den begrenzenden Bauteilen.

## Wohngeld

Staatlicher Zuschuss zur Miete. Gilt vor allem für einkommensschwache Mieter. Eigentümer selbstgenutzter Immobilien können unter bestimmten Voraussetzungen auch Wohngeld erhalten. Der Antrag wird bei der zuständigen Gemeinde bzw. Stadt gestellt.

Mit „Wohngeld“ wird manchmal auch das Hausgeld im Wohnungseigentum bezeichnet. Das ist falsch. Die Anwendung der korrekten Begriffe vermeidet Verwechslungen.

**Wohnungseigentum** (siehe: Eigentumswohnung)

**Wohnungseigentümer** (siehe Mit-eigentümer)

**Wohnungseigentümergeinschaft** (siehe Eigentümergemeinschaft)

## Wohnungseigentumsgericht

Der Gesetzgeber hat seinerzeit das Wohnungseigentumsgericht dem Familiengericht zugeordnet. Als das Wohnungseigentumsgesetz 1951 verabschiedet wurde, war man ver-

*Und da war noch...  
...der misstrauische Eigentümer, der nach langer Beobachtungszeit bemerkte, dass er tatsächlich mit seiner Etagenheizung einen Raum der benachbarten Wohnung mit beheizt hatte.*

mutlich der Ansicht, Eigentümergeinschaften würden sich ähnlich wie Familien verhalten.

Wie dem auch sei, seither hat sich die Welt verändert. Der Stress hat für alle zugenommen. Inzwischen leben wir in einer Ellenbogengesellschaft. Das macht auch vor Eigentümergeinschaften nicht halt.

Bei Rechtsstreitigkeiten im Wohnungseigentum geht es nach Aussage der Juristen oft weniger um die Sache, sondern mehr ums Prinzip. „Denen wird' ich's zeigen!“ Unter diesem Motto wurden schon Prozesse wegen Bildern im Treppenhaus und Gartenzwerge auf der Wiese geführt. Teilweise über mehrere Instanzen.



Um eine Reparatur am Gemeinschaftseigentum innerhalb einer Wohnung durchzuführen, hat sich einer unserer Miteigentümer zwei Jahre lang über drei Gerichtsinstanzen gewehrt. Sein Anwalt hat sich mächtig ins Zeug gelegt. Letztendlich erfolglos. Das hätte der Eigentümer billiger haben können. Die Duldungspflicht ist im WEG verankert.

Aus einem Fachblatt des „Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.“ (BFW) geht hervor, dass sich Deutschland mit 26 Richtern die höchste Richterdichte pro 100.000 Einwohner leistet. Zum Vergleich dazu brauchen die Amerikaner nur 5 und die Holländer nur 6 Richter.

Entsprechend hoch ist auch die Anzahl der an Streitigkeiten verdienenden „Zulieferer“, der Rechtsanwälte. Dabei sollten sie als Organ der Rechtspflege vorprozessual vermittelnd auf die streitigen Parteien einwirken. Blinder Prozesswut eines Mandanten kann auch ein vernünftiger Rechtsanwalt nichts entgegensetzen.



## Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

„Das hat der Herr in seinem Zorn erfunden!“ sinniert ein mir bekannter Rechtsanwalt und Notar. Stimmt zwar nicht so ganz, ist aber was dran.

„Erfunden“ haben es Prof. Weitnauer und Prof. Bärmann im Auftrag der damaligen Nachkriegsregierung. Verkündet wurde das Gesetz 1951. Es regelt wie eine Verainsatzung den Umgang der Miteigentümer untereinander.

Hier sind die Rechte und Pflichten der Miteigentümer festgelegt. Auch die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind beschrieben.

Mit seinen damals 64 Paragraphen (*heute nur noch 54*) war es seinerzeit auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes zugeschnitten. Eigentümergeinschaften waren klein und überschaubar. Man kannte sich und sprach miteinander.

Seitdem hat sich so einiges geändert. Bauträger haben seit den siebziger Jahren Wohnungseigentum auf Vorrat gebaut und an einander völlig fremde Menschen verkauft. Es entstanden „Zufallsgemeinschaften“.

Die größte Eigentümergeinschaft in Deutschland zählt ca. 2.700 Wohnungen. Da kennt niemand mehr seine Miteigentümer und will es vielleicht auch gar nicht. Das führt zu völlig neuen Anforderungen an alle Beteiligten. Und die kann dieses alte Gesetz teilweise nur unzulänglich lösen. Darum ist in der Anwendung des Gesetzes eine umfangreiche Rechtsprechung entstanden. Gerichtsentscheidungen sind immer auf den Einzelfall bezogen und damit oft uneinheitlich.

*Und da war noch...*

*...die überaus penible Eigentümerin, die ihre Wäsche aus hygienischen Gründen im gemeinsamen Trockenraum nicht mit Wäsche anderer Eigentümer zusammen trocknen wollte, und sich ihren Nutzungsplan bei Gericht erstritt.*



Die Bundesregierung hat das Wohnungseigentumsgesetz ab dem 01.07.2007 novelliert. In der neuen Fassung wurde unter anderem die Beschlusskompetenz bezüglich der Kostenverteilung von Betriebskosten und Verwaltungskosten erweitert. Beschlussfassungen über Modernisierungen sind nunmehr, statt wie bisher, „allstimmig“, jetzt schon mit einer „doppelt qualifizierten Mehrheit“ möglich.

Auf diese Weise sind neue Rechtsfragen, die sich durch die aktuelle Rechtsprechung (sog. „Jahrhundertentscheidungen“ des Bundesgerichtshof (BHG) vom 20.09.2000 bzw. 02.06.2005) ergeben haben, per Gesetz gelöst. Hoffentlich!

## Wohnungsgrundbuchblatt



Liegt beim Grundbuchamt für jede Eigentumswohnung vor. Ist eine Art Karteikarte, aus der hervorgeht, welche Wohnungen im Haus noch zur Eigentümergeinschaft dazugehören, wer Wohnungseigentümer ist, ob das Grundstück oder die Wohnung mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist, eine Grundsschuld oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.

Inzwischen wird das Grundbuch fast überall elektronisch geführt. Ein Notar kann dadurch online per Computer in das Grundbuch einsehen und Auszüge drucken.

Keinesfalls sollte man einen Kaufvertrag abschließen oder sogar schon Zahlungen leisten, wenn das Wohnungsgrundbuch noch gar nicht angelegt ist.

Ohne notarielle Teilungserklärung und angelegte Wohnungsgrundbücher ist das Wohnungseigentum rechtlich noch gar nicht entstanden.

Eine rechtliche Absicherung einer eventuellen Finanzierungs-Grundschild ist damit noch nicht möglich.

## Wohnungskauf

Natürlich kann man es so machen, wie die mir bekannte überwiegende Mehrzahl der Erwerber: Man schaut sich die Wohnung an, wird mit dem Verkäufer handelseinig und geht zum Notar...

...und fällt nach dem Kaufabschluss aus allen Wolken, wenn der mitgekaufte Garagenanteil gar nicht zur Nutzung eines Garagenstellplatzes berechtigt, und zu allem Überfluss der Verwalter auf einmal ein viel höheres Hausgeld fordert, als es der Verkäufer genannt hatte. Von der Sonderumlage, die allen Wohnungseigentümern schon lange vorangekündigt war, ganz zu schweigen.

Dabei ist für die Eigentümergeinschaft alles vorher fein säuberlich schriftlich festgehalten worden. Zum einen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung und zum anderen in den Beschlussprotokollen der Eigentümersammlungen. Ab dem 01.07.2007 auch in einer Beschluss-Sammlung.

Wer diese Unterlagen bereits vor dem Eigentümerwechsel aufmerksam studiert, ist nachher vor unangenehmen Überraschungen sicher.

## Wohnungsverkauf

Wenn es einem verkaufswilligen Wohnungseigentümer gelungen ist, sich mit einem Kaufinteressenten auf einen Notartermin zu einigen, ist die Sache schon so gut wie gelaufen. Sobald der Kaufvertrag

*Und da war noch...*

*...der zahlungsunwillige Teileigentümererwerber, der von Anfang an keinen Pfennig Hausgeld für seine Gaststätte zahlte und sich wunderte, dass ihm sein hochverschuldetes Teileigentum nach jahrelangen Verfahren letztendlich doch weggepfändet wurde.*

abgeschlossen ist, übernimmt der Notar alles Weitere. Er holt auch die zur Umschreibung erforderliche Verwalterzustimmung ein.

Sowie der Eigentümerwechsel durch die Umschreibung im Grundbuch erfolgt ist, ist der Verkäufer endgültig aus der Eigentümergeinschaft ausgeschieden und gegenüber der Gemeinschaft von allen Pflichten befreit.

## Zinsbescheinigung

Dient dem Miteigentümer als Nachweis für erhaltene Guthabenzinsen und gezahlte Kapitalertragssteuer.

Für die Gelder der Instandhaltungsrückstellung zahlt die Bank der gesamten Eigentümergeinschaft Guthabenzinsen aus. Weil es für eine Eigentümergeinschaft keine Freistellungsbescheinigung gibt, werden gleich von der Bank aus dem Zinsertrag pauschal 30% Kapitalertragssteuer an das Finanzamt abgeführt.

Mit der vom Verwalter jeder Jahresabrechnung beigefügten Zinsbescheinigung kann jeder Miteigentümer die vorab einbehaltene Kapitalertragssteuer mit seiner persönlichen Steuerschuld verrechnen.

## Zitterbeschluss

Einige kennen das noch aus ihrer Kindheit: Der Ball kommt. Schuss! - Au weh!!! Es macht klirr... abhauen und zittern, ob die frevelhafte Tat entdeckt wird...

So etwas ähnliches gibt es auch beim Wohnungseigentum. Dort gibt es nämlich den Grundsatz, dass ein mit Mehrheit gefasster Beschluss zunächst einmal ab Beschlussverkündung durch den Verwalter gilt.



Ganz gleich, ob eigentlich Einstimmigkeit oder Allstimmigkeit erforderlich war.

Jeder Miteigentümer hat das Recht, diesen Beschluss innerhalb eines Monats beim Wohnungseigentumsgericht anzufechten. Das Gericht prüft dann, ob bei der Beschlussfassung alles mit rechten Dingen

zugegangen ist, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht oder ob der Teufel dabei im Spiel war.

Wenn dabei gegen Rechtsvorschriften verstoßen wurde, wird der Beschluss aufgehoben.

Normalerweise wird in Eigentümerversammlungen korrekt beschlossen. Es sei denn, man lässt aus gutem Grund einmal „fünf gerade sein“. Dann fasst man einen Beschluss, der anfechtbar ist und zittert einen Monat lang in der Hoffnung, dass nicht angefochten wird. Darum die Bezeichnung: Zitterbeschluss.

Das gilt natürlich nur für Beschlüsse, die von der Justiz nicht von vorne herein als nichtig angesehen werden. Nichtig sind beispielsweise Beschlüsse, die gegen Gesetze oder andere zwingende Rechtsvorschriften verstoßen oder zu deren Beschlussfassung die Eigentümerversammlung gar keine Beschlusskompetenz hat. Derartige Beschlüsse werden **nie** rechtswirksam. Sie können auch noch nach Jahren Streitgegenstand werden und erhebliche Kosten verursachen.

Ein umsichtiger Verwalter wird rechtzeitig auf die Risiken bei der Beschlussfassung hinweisen. Spätestens wenn er darauf hinweist, dass er seine Belehrung ins Beschlussprotokoll aufnimmt, sollten bei Allen die Alarmlampen aufleuchten.

## Zivilprozessordnung (ZPO)-Verfahren



Ab dem 01.07.2007 werden Gerichtsverfahren im Wohnungseigentum statt bisher im Rahmen der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Verfahren) nunmehr im Rahmen der

Zivilprozessordnung (ZPO) durchgeführt. Damit sind für die Prozess-

beteiligten höhere Anforderungen und höhere Kosten ver-

bunden. Hier gibt es Kläger und Beklagte. Die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten werden mit Gerichtsurteil auf die Prozessbeteiligten verteilt. Je nach obsiegen, werden die Kosten nach Quote auf beide Parteien oder der unterliegenden Partei vollständig allein auferlegt.

Für WEG-Verfahren ist auch der Instanzenweg verändert worden.

### Zustandsstörer

Jemand, der für eine Gefährdung oder Schädigung von Menschen oder Umwelt verantwortlich ist. Wer seinen Blumenkasten entgegen dem Beschluss der Eigentümergemeinschaft **außen** am Balkon anbringt, ist noch kein Zustandsstörer. Er wird es aber dann, wenn sich die Haltevorrichtung lösen sollte und der Kasten unglücklicherweise auf den Kopf des Nachbarn fällt.



Wenn der zu allem Überfluss auch noch hart im Nehmen ist und dem Blumenfreund an den Kragen geht, ist damit das Blumenkastenopfer zum Handlungsstörer geworden.

### Zustellungsvertreter



Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ab 01.07.2007 wurde auch der Verwalter nunmehr offiziell als Zustellungsvertreter der Eigentümergeinschaft bestimmt. Damit hat er die Aufgabe, alle gerichtlichen Schreiben im Namen der Eigentümergeinschaft entgegenzuneh-

men und an alle beteiligten Miteigentümer weiterzuleiten. Mit der Abwälzung auf den Verwalter möchte sich die Justiz Eigenaufwand und Kosten sparen.

Und was ist, wenn der Verwalter in Interessenkollision kommt? Damit die Sache auch dann klappt, wenn der Verwalter selber in einen Rechtsstreit mit der Eigentümergeinschaft eingebunden ist, muss die Eigentümergeinschaft zusätzlich noch einen Ersatzzustellungsvertreter und auch noch dessen Vertreter benennen. Diese Ersatzzustellungsvertreter müssen beim Einreichen einer Klage dem Wohnungseigentumsgericht bereits genannt werden.

Falls sich niemand für diese Aufgabe finden sollte, wird das Wohnungseigentumsgericht im Bedarfsfall von Amts wegen einen Ersatzzustellungsvertreter benennen. Das wird jedoch zusätzliche Kosten auslösen.

### **Zwangsversteigerung**

Wenn die Gemeinschaft in das Grundbuch des Schuldners eine Sicherungshypothek eintragen lässt, kann sie auch die Versteigerung der Eigentumswohnung beantragen.

Diese Lösung hatte jedoch bisher einige Tücken.

Im Regelfall ist es so, dass zahlungssäumige Miteigentümer generell überschuldet sind. Im Grundbuch sind vorrangige Grundschulden eingetragen. Wenn ein nachrangig eingetragener Gläubiger - hier die Eigentümergeinschaft - die Zwangsversteigerung betreibt, muss sie jemanden finden, der ein möglichst hohes Gebot abgibt. Das Gebot sollte höher sein, als die vorrangigen Belastungen aus dem Grundbuch. Nur dann bleibt für die nachrangig eingetragene

*Und da war noch...*

*der pflichtbewusste  
Wohnungsmieter, der  
in seiner Fegeweche  
anfangs die Straße  
täglich fegte, und von  
seinen Mitbewohnern  
in seinem Eifer auf  
das wöchentliche  
Normalmaß gebremst  
werden musste.*



Gemeinschaft vom Versteigerungserlös etwas übrig. So hohe Erlöse werden normalerweise aber nicht erzielt.

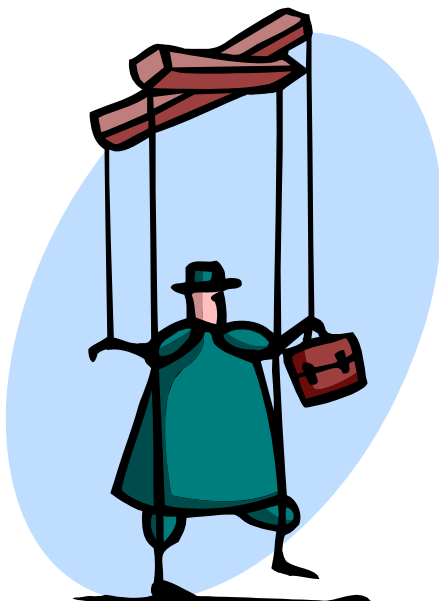
Für die aufgelaufenen Hausgeldschulden muss der Erwerber bei einer Versteigerung nicht aufkommen. Insoweit geht die Gemeinschaft mit ihrer Forderung leer aus. Dafür aber zahlt der Erwerber, als Folge des Versteigerungszuschlags, ab dem Zuschlagsdatum das monatliche Hausgeld für die ersteigerte Wohnung.

Und noch ein Trostpflaster: Die von der Gemeinschaft finanzierten Versteigerungskosten erhält sie auf jeden Fall vorrangig aus dem Versteigerungserlös zurück.

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wurde zeitgleich im Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) die Rechtsstellung der Eigentümergeinschaft bei der Zwangsversteigerung gegen einen säumigen Miteigentümer gestärkt. Die Forderung der Eigentümergeinschaft wird demnach vorrangig vor den anderen Grundschuldgläubigern bedient.

Mehr dazu unter Rangklasse.

## Zwangsverwaltung



So ziemlich das letzte Mittel der Eigentümergeinschaft, rückständiges Hausgeld für eine Eigentumswohnung einzutreiben. Die Zwangsverwaltung ist nur bei einer vermieteten Eigentumswohnung sinnvoll. In solchem Fall nutzen wir gern diese Möglichkeit. Auf unseren Antrag beim zuständigen Wohnungseigentumsgericht wird ein Zwangsverwalter für die betreffende Wohnung eingesetzt.

Der Zwangsverwalter hat sich na-



türlich vorher beim Gericht grundsätzlich mit der Übernahme von Zwangsverwaltungen einverstanden erklärt. Der Zwangsverwalter tritt nun durch Gerichtsbeschluss an die Stelle des betreffenden Miteigentümers. Er zieht die Mieten ein und zahlt aus dem Mietertrag das monatliche Hausgeld für den Zeitraum der Zwangsverwaltung. Insofern wird der verantwortliche Miteigentümer in seinen Rechten eingeschränkt.

Hausgeldrückstände aus der Zeit vor dem Beginn der Zwangsverwaltung werden jedoch nicht übernommen.

Dafür bleiben der Eigentümergeinschaft aber alle anderen Möglichkeiten zur Sicherung ihrer Geldforderungen offen.

**Zwangsvollstreckung** (siehe Vollstreckung)

Hier ist Schluss mit der Besserwisserei!

**Anhang****Zuordnung Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum**

Grundsätzlich ist alles Gemeinschaftseigentum (GE), was lt. Teilungserklärung nicht ausdrücklich als Sondereigentum (SE) definiert ist. Das ist in der Regel alles, was von außen sichtbar ist, die konstruktiven Bestandteile. Gemeinschaftseigentum darf von allen genutzt werden, das Sondereigentum lediglich vom betreffenden Miteigentümer.

Für das Gemeinschaftseigentum ist allein der Verwalter im Auftrag der Eigentümergeinschaft zuständig. Die Gemeinschaft trägt auch die entstehenden Kosten.

Für das Sondereigentum ist der jeweilige Miteigentümer selber zuständig. Hier kann er allein entscheiden.

Bei der Zuordnung gibt es auch Bereiche, die in der Rechtsprechung nicht eindeutig geklärt sind. In dem Fall ordnen wir das betreffende Bauteil dem Sondereigentum zu, wenn es nur dem jeweiligen Miteigentümer zu dienen bestimmt ist. Gleichzeitig versuchen wir dabei das vermutete Rechtsempfinden der Eigentümergeinschaft und des betreffenden Miteigentümers zu berücksichtigen.

Die nachstehende Aufstellung ist nicht rechtsverbindlich, spiegelt aber unseren praktischen Umgang mit der Verantwortung in Grenzbereichen. Dabei behandeln wir Gemeinschaftseigentum manchmal wie Sondereigentum oder andersrum. Wenn es Konflikte geben sollte, kann in der Eigentümerversammlung die Kostentragung im Einzelfall immer noch per Beschluss geklärt werden.

Selbstverständlich darf die Konstruktion und die Optik ohne vorherigen Beschluss nicht verändert werden, auch wenn es der Sondereigentümer selber veranlasst und bezahlt.

Bauteil / Schaden	Zuordnung
Abflussverstopfung	<p>Sondereigentum, wenn Verstopfung innerhalb des Weges zum gemeinschaftlichen Fallstrang liegt (z. B. von Dusche, Spüle, Balkonablauf)</p> <p>Gemeinschaftseigentum, wenn Verstopfung in einem Rohrteil liegt, an das bereits andere Wohnungen angeschlossen sind</p>
Abwasserleitung (innerhalb der Wohnung)	<p>Sondereigentum, wenn nur die jeweilige Wohnung daran angeschlossen ist</p> <p>Gemeinschaftseigentum, wenn mehrere Wohnungen daran angeschlossen sind</p>
Antennensteckdose	<p>Behandelt wie Sondereigentum, wenn nur der Fernsehempfang der einen Wohnung gestört ist</p> <p>Gemeinschaftseigentum, bei Störungen in mehreren Wohnungen</p>
Balkon	Sondereigentum (gemeint ist nur der Luftraum des Balkons)
Balkondichtung (unter dem Belag)	Gemeinschaftseigentum (falls z. B. ein Kunstharzbelag ausnahmsweise auch die Aufgabe der Abdichtung übernimmt und keine weitere Abdichtung vorhanden ist, gehört er auch zum Gemeinschaftseigentum)
Balkonbrüstung	Gemeinschaftseigentum (evtl. innenseitiger Anstrich ist Sondereigentum)

Balkonfliesenbelag	Sondereigentum (sofern er keine dichtende Wirkung hat)
Balkongeländer	Gemeinschaftseigentum
Balkongully	Gemeinschaftseigentum (dennoch vom Sondereigentümer funktionsfähig zu halten)
Balkonkragplatte	Gemeinschaftseigentum
Balkonwärmedämmung unter Belag	Gemeinschaftseigentum
Briefkastenanlage	Gemeinschaftseigentum (auch Einzelkästen an der Hauswand)
Briefkastenschloss	Behandlung wie Sondereigentum
Briefkastenschlüssel	Behandlung wie Sondereigentum
Carport	Gemeinschaftseigentum (auch wenn Carport vom Sondereigentümer auf eigene Kosten nachträglich auf sondergenutzter Fläche aufgestellt wurde)
Dachflächenfenster	Gemeinschaftseigentum (Sondereigentum ist der innen-seitige Anstrich)
Doppelparker	Behandlung wie Gemeinschaftseigentum
Durchlauferhitzer	Sondereigentum
Elektrik innerhalb der Wohnung	Sondereigentum ab Unterverteilung
Estrich	Gemeinschaftseigentum (auch innerhalb der Wohnung)

Fenster incl. Beschlag	Gemeinschaftseigentum (Sondereigentum ist der innen- seitige Anstrich und der Griff)
Fensterverglasung (auch im Bereich von Wohnungen)	Gemeinschaftseigentum (gem. Teilungserklärung häufig wie Sondereigentum zu behan- deln)
Garage einzeln stehend	Gemeinschaftseigentum (alles von außen sichtbare, auch wenn Garage vom Sondereigen- tümer auf eigene Kosten nach- träglich aufgestellt wurde)  Sondereigentum (Luftraum in- nen)
Garagentor	Gemeinschaftseigentum
Garagentor- Schließzylinder	Behandlung wie Sondereigentum (Gemeinschaftseigentum bei Sammelgaragen)
Garagentorschloss	Gemeinschaftseigentum (auch bei Einzelgaragen)
Gartenpflege auf Son- dernutzungsflächen	Behandlung wie Sondereigentum (jedoch ohne eigenmächtige Ent- fernung /Bepflanzung mit Ge- hölzen)
Haustür	Gemeinschaftseigentum (auch wenn Wohnungseingangs- tür)
Haustürschlüssel	Behandlung wie Sondereigen- tum, auch bei Schließanlage
Heizkessel im Keller	Gemeinschaftseigentum
Heizkörper in Wohnung	Sondereigentum

Heizkörper im Keller	Gemeinschaftseigentum
Heizkörper-thermostatventil	Gemeinschaftseigentum
Heizleistungsminderung durch Luft im System	Gemeinschaftseigentum (Gluckergeräusche treten meist in der obersten Wohnung auf)
Heizleistungsminderung wegen Verschlammung der Fußbodenheizung	Gemeinschaftseigentum (Schlammwasser kursiert im gemeinschaftlichen Heizkreislauf des Hauses)
Heizungs-Absperrhahn (für einzelne Wohnung)	Gemeinschaftseigentum
Heizungs-Einzeltherme	Sondereigentum
Heizungsleitungen (innerhalb der Wohnung)	Gemeinschaftseigentum, wenn mehrere Wohnungen daran angeschlossen sind Sondereigentum, wenn nur die jeweilige Wohnung daran angeschlossen ist
Kellertür für Eigentümerkeller	Gemeinschaftseigentum (siehe auch Wohnungseingangstür)
Kellertürschloss	Behandlung wie Sondereigentum
Keller-Vorhängeschloss	Sondereigentum
Klingelanlage	Gemeinschaftseigentum
Lüftermotor für Bad- und Küchenentlüftungen	Sondereigentum (auch außerhalb der Wohnung, wenn nur für diese Wohnung zuständig)
Markisen	Sondereigentum
Nachtspeicherofen	Sondereigentum

Pflanzkasten auf Balkonen (bauseitiger Brüstungsersatz)	Gemeinschaftseigentum (Erde und Bepflanzung gilt als Sondereigentum)
Rollladengurt	Sondereigentum
Rollladenpanzer	Gemeinschaftseigentum (Gemäß Teilungserklärung manchmal dem Sondereigentum zugeordnet)
Sprechanlage	Gemeinschaftseigentum
Steckdose für Eigentümer-Waschmaschine in Waschküche	Behandlung wie Sondereigentum
Wasser-Absperrhahn für die Wohnung	Gemeinschaftseigentum (wenn damit die gesamte Wohnung vom gemeinschaftlichen System abgesperrt wird)
Wasserhahn für Eigentümer-Waschmaschine in Waschküche	Behandlung wie Sondereigentum
Wasserleitungen (innerhalb der Wohnung)	Gemeinschaftseigentum, wenn mehrere Wohnungen daran angeschlossen sind  Sondereigentum, wenn nur die jeweiligen Wohnung daran angeschlossen ist
Wohnungseingangstür mit Türrahmen und Drücker	Gemeinschaftseigentum (Innenseite des Türblatts gehört zum Sondereigentum)
Wohnungseingangstürschloss	Behandlung wie Sondereigentum incl. Schließzylinder und Beschlag

Wohnungsschlüssel	Behandlung wie Sondereigentum, auch bei Schließanlage
Wohnungstrennwand	Gemeinschaftseigentum
Zählereinrichtung für Wasser und Heizung	Gemeinschaftseigentum, soweit nicht von Servicefirma gemietet



**Zusammenstellung der Betriebskostenarten**

Folgende Kostenpositionen dürfen auf Mieter gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bei frei finanzierten Wohnungen umgelegt werden. Die Umlage muss jedoch im Mietvertrag vereinbart sein. Dabei sollten alle Kostenpositionen namentlich aufgeführt sein.

Betriebskostenart	Beispiele
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	Grundsteuer Nicht: Hypothekengewinnabgabe
Wasserversorgung	Wasserverbrauch, Grundgebühren, Mietkosten von Wasserzählern (auch Zwischenzählern), Betriebskosten einer eigenen Wasserversorgungs- oder -aufbereitungsanlage (einschließlich Aufbereitungsstoffe)
Entwässerung	Gebühren für öffentliche Entwässerungsanlage, Betriebskosten einer privaten Anlage, Betriebskosten einer Entwässerungspumpe
Heizungskosten	Verbrauchte Brennstoffe, Lieferungskosten für Brennstoffe, Betriebsstrom, Kosten der Bedienung, Pflege, Überwachung der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Einstellarbeiten durch einen Fachmann, Reinigungskosten, Immissionsschutz-Messungen, Miete der Verbrauchserfassungsgeschichte, Heizkostenabrechnung und -aufteilung, Reinigung und Wartung von Eigenheizungen.

Warmwasserkosten	Kosten der Erwärmung, Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Einstellarbeiten durch einen Fachmann.
Aufzug	Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Einstellarbeiten durch einen Fachmann, Reinigung.
Straßenreinigung und Müllabfuhr	Kosten für öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr bzw. Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.
Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	Säuberung gemeinsam benutzter Gebäudeteile wie Flure, Zugänge, Treppen, Keller, Speicherräume, Waschküche, Aufzug, Kammerjäger, Mittel zur regelmäßigen Ungezieferbekämpfung.
Gartenpflege	Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen, Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen (nicht die Erstbepflanzung), Pflege der Spielplätze einschließlich Sanderneuerung (nicht die erstmalige Sandbefüllung), Pflege der privaten Plätze, Zugänge und Zufahrten.
Allgemeinbeleuchtung	Außenbeleuchtung, Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Speicherräume und Waschküchen.
Schornsteinreinigung	Kehrgebühren des Schornsteinfegers nach der Gebührenordnung.

Sach- und Haftpflichtversicherung	Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden (Wohnungsgebäude-Versicherung), Glas-Versicherung, Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung, Gewässerschadenversicherung (Öltank-Versicherung), Aufzug. (Nicht: Privathaftpflicht-Versicherung, Rechtsschutz-Versicherung)
Hauswart	Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Hauswart für seine Arbeit erhält, sofern diese nicht Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder Hausverwaltung betreffen.
Gemeinschaftsantenne / private Verteileranlage für Breitbandkabelnetz	Betriebsstrom, regelmäßige Überprüfung der Betriebsbereitschaft, Einstellung durch einen Fachmann, Nutzungsentgelt für Fremdanlage, laufende monatliche Grundgebühren für Kabelanschluss.
Maschinelle Wascheinrichtung	Betriebsstrom, Überwachung, Pflege und Reinigung, regelmäßige Überprüfung der Betriebssicherheit und -bereitschaft, Wasserversorgung).
Sonstige Betriebskosten (Positionen im Mietvertrag namentlich auführen)	Dazu gehören: Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen wie z. B. Rolltore, Garagenhebebühnen, Müllschlucker, Sauna und Schwimmbad, von Feuerlöschgeräten, Rauch-Wärme-Abzugsanlagen, Kosten für eine Dachrinnenheizung sowie -reinigung.

Vorsicht:	Instandhaltungskosten, Reparaturen, Verwaltungskosten (z. B. die Kosten des Wohnungseigentumsverwalters) und Kapitalkosten (Darlehenszinsen) dürfen nicht umgelegt werden.
-----------	--

**Zusammenstellung verschiedener Mieten****Grundmiete** (*Netto-, Kalt- oder Nettokaltmiete*)

Miete, allein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten für Wasser, Heizung usw. sind extra.

**Grundmiete zuzüglich Betriebskosten**

Gesamtmiete bestehend aus Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen. Hier müssen nach Ablauf des Abrechnungsjahres bis spätestens zum Ablauf des Folgejahres alle angefallenen Betriebskosten mit den Vorauszahlungen des Mieters verrechnet werden. Dies ist die am meisten genutzte Form der Mietvereinbarung.

**Indexmiete**

Mietanpassungsvereinbarung. Die Entwicklung der Miete wird durch Preisentwicklung anderer Leistungen und Güter bestimmt. Die Mietenwicklung wird dabei meist an den statistischen Lebenshaltungsindex gekoppelt.

**Inklusivmiete** (*Brutto-, Pauschal- oder Bruttowarmmiete*)

Gesamtmiete bestehend aus Grundmiete und Betriebskosten für z. B. Wasser, Heizung, Versicherung.

**Kostenmiete**

Miete für öffentliche geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), die nicht höher sein darf als es zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Es gelten die Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Für die Mietpreisermittlung gibt es ein vorgeschriebenes Berechnungsverfahren: die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

**Marktmiete**

Miete, die üblicherweise tatsächlich auf Grund der Marktverhältnisse für die betreffende Wohnung und Wohngegend zu erzielen ist. Hier diktiert der Markt den Mietpreis.

**Ortsübliche Vergleichsmiete**

Miete, die üblicherweise für eine frei finanzierte Wohnung, in vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in einer Gemeinde gezahlt wird. In vielen Gemeinden gibt es dafür Vergleichsmietentabellen.

**Staffelmiete**

Bereits im Mietvertrag werden über eine festgelegte Laufzeit die jährlichen Mietsteigerungen festgelegt. Für den Vermieter entfällt die aufwändige Prozedur des Mieterhöhungsverlangens.

**Teilklausivmiete**

Gesamtmiete, bestehend aus Grundmiete und Betriebskosten, jedoch ohne Heizungskosten. Die Heizkosten werden hier oft in Form von „Wärmelieferungsverträgen“ direkt zwischen dem Wärmelieferanten und dem Mieter abgewickelt.

**Warmmiete**

Wegen der gesetzlichen Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten kaum noch üblich. Rechtlich darf diese Form der Miete nur noch in wenigen Ausnahmefällen vereinbart werden.

**Nicht preisgebundene Wohnungen**

Alle freifinanzierten anderen Wohnungen. Hier gilt ausschließlich das Miethöhegesetz mit der entsprechenden Rechtsprechung dazu. Die Miete kann ortsüblich ermittelt werden.

**Preisgebundene Wohnungen**

Alle nach dem 3. Oktober 1999 fertig gestellten Sozialwohnungen. Hierfür gelten das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung und die II. Berechnungsverordnung und die Kostenmiete.

### **Zusammenstellung verschiedener Versicherungen**

#### **Elementarschadenversicherung**

Deckt die Risiken aus Überschwemmung, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben, Bergsenkung ab. Dieses Risiko ist Teil der Sachversicherung. Allerdings sind die Versicherer bei der Annahme eines Versicherungsantrags sehr wählerisch. Insbesondere Gebäude, bei denen bereits Elementarschäden aufgetreten sind, werden häufig abgelehnt.

#### **Gewässerschadenhaftpflichtversicherung**

Deckt die Risiken aus dem Betrieb eines Öltanks ab. Auch hier gilt natürlich der Grundsatz, dass alles getan werden muss, um Schäden zu vermeiden. Insbesondere den Tank regelmäßig prüfen zu lassen. Sollte dennoch einmal Öl austreten und ins Erdreich versickern, wird's teuer. Gut, wenn man entsprechend versichert ist.

#### **Glasversicherung**

Deckt die Risiken aus Glasbruch. In der Praxis hat diese Versicherung nur geringe Bedeutung. In den meisten Gemeinschaftsordnungen ist die Instandhaltung der Glasflächen im Bereich der Wohnungen dem jeweiligen Wohnungseigentümer zugewiesen. Dieser hat häufig eine eigene Hausratversicherung, die das Glasbruchrisiko mit abdeckt.

Wegen der übrigen Fensterverglasung im Treppenhaus, Keller oder der Haustür hat die Eigentümergeinschaft oft kein Versicherungsbedürfnis und trägt das Glasbruchrisiko selbst.

#### **Grundbesitzerhaftpflichtversicherung**

Deckt die Risiken aus dem Betreten des Grundstücks ab. Zum Abschluss dieser Versicherung ist jede Eigentümergeinschaft bereits aus der Gemeinschaftsordnung heraus verpflichtet.

## **Anhang Zusammenstellung verschied. Versicherungen**

Beispiel: Im Winter stürzt bei Glätte ein Besucher auf dem Gehweg. Der Miteigentümer, der nach Winterdienstplan hätte reinigen sollen, war unvorhersehbar verhindert. Ein Fall für die Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.

Doch Vorsicht: Auch eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung entbindet nicht von der Verkehrssicherungspflicht. Die Versicherung prüft dann sehr genau, ob die Eigentümergeinschaft sich um die Verkehrssicherung gekümmert hat. Wenn nicht, ist der Versicherungsschutz gefährdet.

Darum sollte eine Eigentümergeinschaft die Ausübung der Verkehrssicherungspflicht wichtig nehmen. Das wäre ja auch sehr praktisch, wenn man sich die Kosten für den Winterdienst sparen würde, nach dem Motto: Wenn was passiert, zahlt's ja die Versicherung.

### **Sachversicherung** (*Gebäude- bzw. Feuerversicherung*)

Mit der Sachversicherung werden alle Risiken aus Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und ggf. Überspannungsschäden abgedeckt. Dabei wird in zunehmenden Maß von den Versicherern, insbesondere für das Leitungswasser- bzw. Sturmrisiko, eine Selbstbeteiligung im Schadensfall von den Versicherungsnehmern gefordert.

In Niedersachsen zum Beispiel können auch einzelne Eigentumswohnungen versichert werden.



### **Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren**

#### **Ertragswert**

Wird angewandt bei Mehrfamilienhäusern bzw. so genannten Renditeobjekten, die der Eigentümer nicht selbst bewohnt. Hier zählt nur der Mietertrag. Dabei behandelt man die jährliche Netto-Mieteinnahme wie eine Verzinsung eines Kapitalvermögens bei einer Bank. Durch die Hochrechnung der fiktiv angenommenen Verzinsung gelangt man zu dem Ertragswert des fiktiv eingesetzten Kapitals.

#### **Marktwert**

Angebot und Nachfrage bestimmen den Wert. Da nutzen auch die tollsten Wertermittlungsverfahren manchmal nicht viel. Den Marktwert kann man nicht berechnen. Den muss man riechen. Und den besten Riecher dafür hat ein leistungsfähiger Makler.

#### **Sachwert**

Wird angewandt bei Einfamilienhäusern, denn hier spielt die Mieteinnahme keine Rolle. Grundlage dazu sind die Baukosten. Er errechnet sich aus dem umbauten Raum oder der Wohnfläche. Aus Tabellen werden die Baukosten pro m<sup>2</sup> Fläche oder pro m<sup>3</sup> umbauter Raum ermittelt. Aus der Multiplikation von beiden Werten ergeben sich die ungefähren Neubaukosten. Hiervon wird nach einer Tabelle bzw. Formel eine Altersminderung für das Alter des Hauses abgezogen. Dann wird noch der Wert des Grundstücks dazu addiert. Fertig ist der Sachwert.

#### **Vergleichswert**

Wird angewandt bei Eigentumswohnungen. Grundlage sind Verkaufspreise vergleichbarer Eigentumswohnungen. Bei jedem Immobilienverkauf werden vom Gutachterausschuss die Verkaufspreise gesammelt, ausgewertet und vergleichbar gemacht. Bei der Wertermittlung für Eigen-

tumswohnungen wird dann auf diese Vergleichswerte zurückgegriffen.

### **Verkehrswert**

Ist der durch Berechnung legitimer ungefährender Marktwert. Dabei wird der Verkehrswert gleichzeitig nach verschiedenen Verfahren ermittelt. Aus den Einzelwerten wird sodann mit Erfahrung, Fingerspitzengefühl, Ausgleichfaktoren und Gewichtungen der Verkehrswert bestimmt.

**Wenn der Abfluss mal verstopft ist...****nimm doch A... ♪****...das macht den Abfluss frei!!! ♪**

So klang früher ein gesungener Werbeslogan für ein bekanntes Chemieprodukt.

Sie wissen sicher, was Ihnen dieser Hersteller empfiehlt. Doch was Ihr Verwalter empfiehlt, erfahren Sie hier.

Und weil es im Wohnungseigentum manchmal auch an anderen Stellen klemmt, will ich versuchen, auf die häufigsten Fragen zu antworten:

**Abfluss verstopft - was nun?**

Zunächst ist zu prüfen, ob die Verstopfung innerhalb der Wohnung liegt oder ob auch andere Wohnungen betroffen sind.

Wenn die Verstopfung offensichtlich nur in Ihrer Wohnung auftritt, sind nur Sie allein zuständig. Sie können sich nach freiem Ermessen für Chemie, Sauger, Spirale, Installateur oder die Luxusvariante einer Hochdruckspülung entscheiden. Sollte sich bei der Abflussreinigung herausstellen, dass die Ursache wider Erwarten doch im Hauptabflusssystem des Hauses liegt, informieren Sie Ihren Verwalter.



Wenn offensichtlich andere Wohnungen ebenfalls betroffen sind, liegt die Ursache sehr wahrscheinlich im Gemeinschaftseigentum. Informieren Sie Ihren Verwalter. Er wird sofort die notwendigen Maßnahmen einleiten. Die Kosten

übernimmt die Eigentümergeinschaft. Wird jedoch der Übeltäter zweifelsfrei ermittelt, muss er für die entstandenen Kosten aufkommen.

Unerklärlicherweise treten Abflussverstopfungen meist an Feiertagen auf. Wenn dann der Hausmeister oder der Verwalter ausnahmsweise einmal nicht erreichbar sind, rufen Sie eine Fachfirma Ihres Vertrauens. Dazu sind Sie in einem solchen Notfall sogar verpflichtet.

### **Balkon undicht? – Soll doch der Eigentümer zahlen!**



Auch wenn der Balkon in Ihrer Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet ist, bedeutet dies lediglich, dass damit der Luftraum des Balkons und der Bodenbelag gemeint sind. Alles was an einem Balkon von außen sichtbar ist, wie z. B. das Balkongeländer, die Regenrinne oder der Wandanstrich im Bereich des Balkons, gehört zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Das gilt auch für die Balkonplatte und die zwischen Balkonbelag und Balkonplatte eingebaute

Abdichtung. Die Kosten für die Instandsetzung dieser Abdichtung übernimmt die Eigentümergeinschaft. Falls bei den Abdichtungsarbeiten am Balkonbelag Schäden entstehen, muss die Gemeinschaft dem Sondereigentümer diese Schäden ersetzen.

Sollte der Bodenbelag gleichzeitig auch die Funktion der Abdichtung übernehmen, wie z. B. bei einer Beschichtung mit Kunstharz, dann ist auch dieser Bodenbelag ohnehin in der Verantwortung der Eigentümergeinschaft.

Ein Fall für die Versicherung ist das nicht.

**Dach undicht - bezahlt das die Versicherung?**

Schön wär's! Leider ist das Schadensrisiko für die Versicherung viel zu hoch. Darum sind auch nur Schäden wegen „bestimmungswidrig austretendem Leitungswasser“ versichert. Regenwasser gehört nicht dazu. Reparaturkosten übernimmt die Eigentümergeinschaft.

**Dach undicht - wer bezahlt mir die Renovierung?**

Sie selbst! Die Eigentümergeinschaft haftet im Normalfall nicht für die Folgeschäden in Ihrer Wohnung! Das ist das Risiko des betroffenen Wohnungseigentümers.



Anders sieht die Sache aus, wenn die Undichtigkeit des Daches der Eigentümergeinschaft bekannt war und sie trotzdem die erforderliche Reparatur versäumt hat. In diesem Fall hat die Gemeinschaft den Schaden in Ihrer Wohnung verschuldet und haftet auch für die Folgeschäden in ihrer Wohnung.

**Eigentümerversammlung - wozu soll ich dahin?**

Jeder Mensch strebt danach, seine persönlichen Bedürfnisse weitest möglich erfüllt zu bekommen. Dieser Antrieb ist überlebensnotwendig.

In einer Eigentümergeinschaft sind die Miteigentümer in wesentlichen Lebensbereichen aufeinander angewiesen. Dies führt hin und wieder zu Enttäuschungen. Darum ist es wichtig, sich dem Nachbarn mitzuteilen, jedoch dabei auch dessen Standpunkt als gleichwertig anzuerkennen. Schließlich hat jeder - von seinem Standpunkt aus gesehen - Recht.



Die beste Gelegenheit, seinen Standpunkt zu vertreten, ist die Eigentümerversammlung. Die persönlichen Ansichten werden ausgetauscht und es wird nach tragfähigen Lösungen gesucht. Gerade darum ist es wichtig, dass sich jeder an der Meinungsfindung beteiligt und so die Entscheidung mit beeinflusst. Dabei entscheidet letztendlich die Mehrheit. – Das ist das Grundprinzip der Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer.

Es gibt einige Bereiche, wo Entscheidungen nur mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit oder sogar mit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich sind. Aber seine Rechte kann ein überstimmter Wohnungseigentümer nur dann wahrnehmen, wenn er sich im Extremfall mit einer Beschlussanfechtung wehrt.

Es ist wenig sinnvoll, wenn die vernünftige Mehrheit nicht mehr an Eigentümerversammlungen teilnimmt und den extremen Kräften das Feld überlässt.

### **Falschparker auf meinem Stellplatz - wer kümmert sich?**

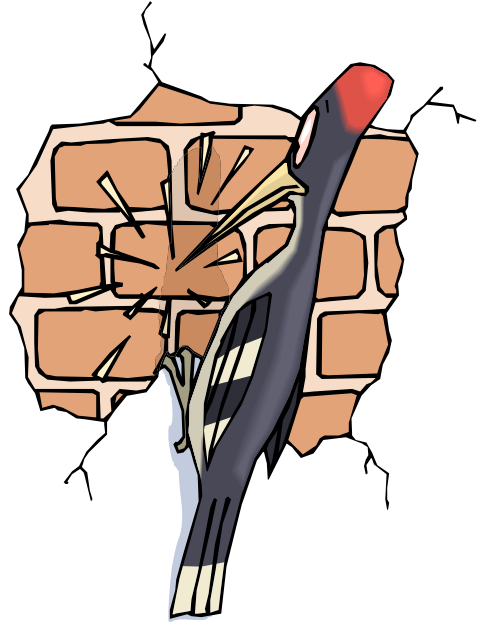
Für einen Kfz-Stellplatz im Sondernutzungsrecht ist allein der jeweilige sondernutzungsberechtigte Miteigentümer zuständig. Er muss sich selbst darum kümmern, wenn jemand seinen Stellplatz widerrechtlich beparkt.



Auf keinen Fall zuparken! Das kann schief gehen!

**Fassadenrenovierung dringend - die anderen wollen nicht!**

Die Meinungen über die Erfordernis einer Instandhaltung sind bei den Menschen naturgemäß verschieden. Darum hat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hier das Mehrheitsprinzip für die Beschlussfassung vorgesehen. Werben Sie bei den übrigen Miteigentümern für Ihr Vorhaben. Lassen Sie Ihren Beschlussantrag rechtzeitig in die Einladung zur Tagesordnung aufnehmen. Die Mehrheit wird dann über Ihren Antrag entscheiden.

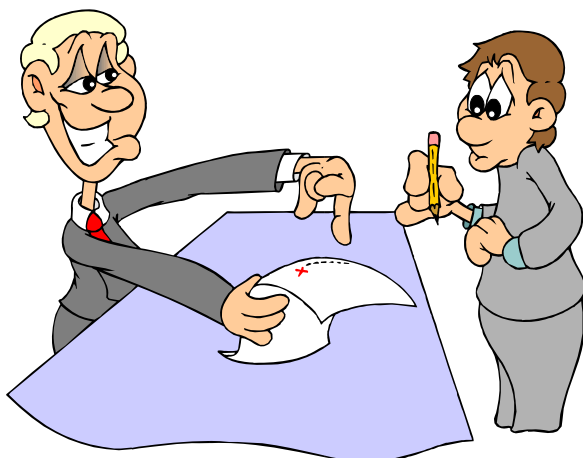


Wenn Sie der Meinung sind, dass auch gegen den Willen der Mehrheit eine Renovierung dringend erforderlich ist, bleibt Ihnen nur der Gang zum Wohnungseigentumsgericht. In diesem Fall müssen Sie jedoch den Richter von Ihrem Vorhaben überzeugen.

**Fensterscheibe blind - wer bezahlt?**

Wer für die Fensterscheibe zuständig ist, muss im Einzelfall in der Gemeinschaftsordnung geprüft werden. Wenn hier über die Zuordnung zum Sondereigentum oder unter dem Begriff Instandhaltung nichts geschrieben steht, dann ist die Eigentümergeinschaft zuständig.

In den meisten Gemeinschaftsordnungen steht jedoch, dass der jeweilige Sondereigentümer Glasschäden an den Fenstern, die sich im räumlichen Bereich seines Sondereigentums (Wohnung) befinden, selber beseitigen muss und damit auch die Kosten selber trägt.

**Formalien – was soll das? - Wir sind uns doch einig!**

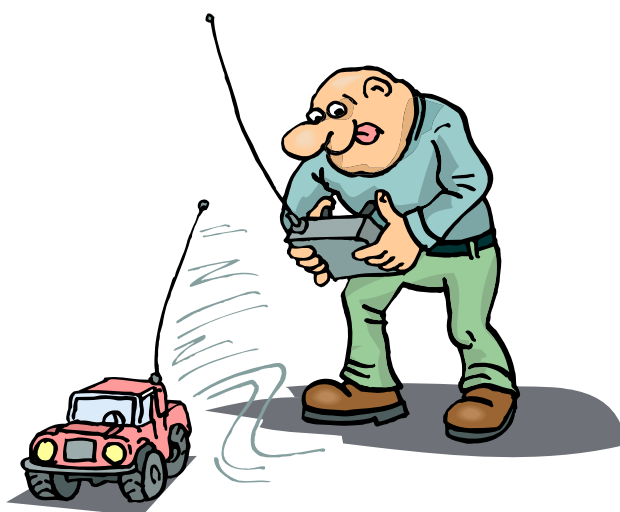
Die Einigkeit endet erfahrungsgemäß da, wo der Geldbeutel anfängt. Spätestens wenn ein Miteigentümer das Gefühl hat, ungerecht behandelt zu werden, regt sich Widerstand. Bei der Suche nach Möglichkeiten, das scheinbar Unabwendbare doch noch abzuwenden, entwickelt der Mensch eine gehörige

Portion Fantasie. Spätestens dann ist es für die Eigentümergeinschaft vorteilhaft, wenn bei der Beschlussfassung alle formellen Anforderungen beachtet wurden und hier kein Schlupfloch für kreative Rechtsanwälte offen bleibt.

**Garagentor defekt - wer bezahlt? Ich nutze gar keine Garage!**

Alles, was von außen sichtbar ist und den Charakter der Wohnanlage ausmacht, ist zwingend Gemeinschaftseigentum. Dazu gehören auch Garagentore. Wenn die Gemeinschaftsordnung nichts anderes aussagt, sind die Garagentore von der Eigentümergeinschaft instand zu halten.

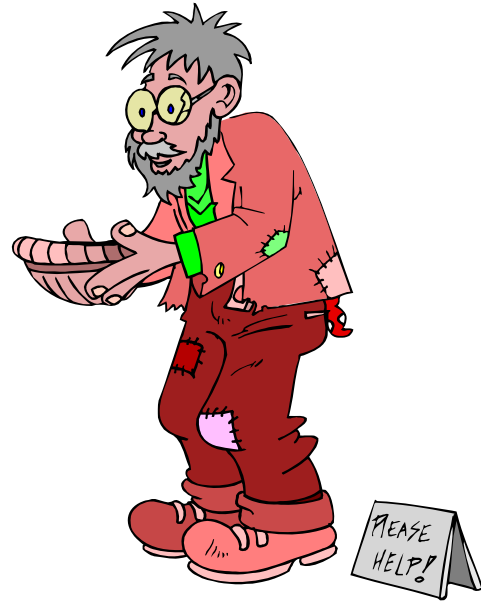
Das bedeutet auch, dass sich jeder Miteigentümer, ganz gleich, ob er eine Garage besitzt oder nicht, anteilig an den Kosten beteiligen muss.





**Hausgeldausfall - muss ich für Miteigentümer zahlen?**

Ja! - Wegen der gesamtschuldnerischen Haftung im Innenverhältnis der Eigentümergeinschaft. Das ist wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentumsrechts. Davor kann sich niemand drücken. Darum ist es wichtig, dass der Verwalter die Zahlungsverpflichtungen aller Miteigentümer zeitnah überwacht und sofort eingreift, bevor ein Schaden entsteht bzw. der Zahlungsausfall größer wird.



Beim Ausfall eines Miteigentümers, der etwa die Hälfte aller Miteigentumsanteile auf sich vereinigt, würde sich in dem Fall das Hausgeld für alle anderen Miteigentümer verdoppeln.

**Hausgeldrate steigt trotz Rückzahlung aus der Abrechnung?**

Der Wirtschaftsplan und das daraus errechnete monatliche Hausgeld beziehen sich ausschließlich auf das aktuelle bzw. Folgejahr. Wenn hier einzelne Kostenpositionen gegenüber der Jahresabrechnung deutlich höher angesetzt sind, steigen auch die Hausgeldraten.

**Heizkosten warum – meine Wohnung stand doch leer?**

Auch bei komplett abgedrehten Heizkörpern entstehen Heizkosten. Das hat der Gesetzgeber so gewollt. Aus gutem Grund:

Egal ob jemand seine Heizkörper aufdreht oder geschlossen hält, der Heizkessel muss immer laufen, falls es sich

der Bewohner anders überlegt, sofort warmes Wasser für die Heizkörper zu liefern. Der Heizkessel verbraucht im Leerlauf zwar wenig, aber doch einiges an Energie und verursacht dadurch Betriebskosten.

Ganz schlaue Zeitgenossen könnten auf die Idee kommen, sich von Ihren Nachbarn rund herum um ihre Wohnung mitbeheizen zu lassen. Sie würden ihre Heizkörper abdrehen, damit keine Verbrauchseinheiten anfallen. Weil sich die Wärme innerhalb des Gebäudes ausgleicht, dürften dann alle anderen für die Beheizung der betreffenden Wohnung mitbezahlen.

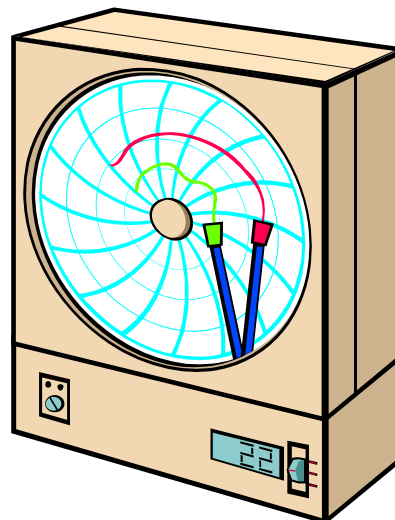
Darum ist in der Heizkostenverordnung festgelegt, dass eine Kostenverteilung ausschließlich nach dem Verbrauch nicht zulässig ist. Es müssen mindestens 30% und höchstens 50% der Heizkosten nach der beheizten m<sup>2</sup>-Fläche verteilt werden. Nur der übrige Teil wird verbrauchsabhängig verteilt.

In der Praxis hat sich die Verteilung nach 30% Fläche (Grundkosten) und 70% Verbrauch durchgesetzt.

Bei der Ermittlung der Heizkosten werden vorab die gesamten Heizkosten prozentual in die beiden Beträge aufgeteilt.

Zunächst werden die verbrauchsunabhängigen Grundkosten ermittelt. Dabei werden sämtliche beheizten Flächen aller Wohnungen zusammengezählt. Die Grundkosten werden nun durch die gesamte Fläche geteilt. Daraus ergibt sich ein fiktiver Grundkostenbetrag pro m<sup>2</sup> beheizter Fläche. Dieser Betrag wird mit der jeweiligen beheizten Fläche der Wohnung genommen. Das ergibt den Grundkostenbetrag der Wohnung.

Für den verbrauchsabhängigen Kostenanteil werden alle an allen Heiz-



körpern abgelesenen Stricheinheiten zusammengezählt. Das ergibt pro Stricheinheit einen fiktiven Heizkostenbetrag. Dieser Betrag wird mit den für die jeweilige Wohnung ermittelten gesamten Stricheinheiten aller Heizkörper malgenommen. Das ergibt die verbrauchsabhängigen Kosten.

Beide Beträge zusammen ergeben die Wohnungsheizkosten.

Daraus wird erkennbar, dass selbst für scheinbar nicht beheizte Wohnungen dennoch Heizkosten für den Grundkostenanteil anfallen.

### **Heizkosten zu hoch - ich spare doch!**



Es gibt keine objektive Realität zwischen Menschen, schrieb ein bekannter amerikanischer Psychoanalytiker. Das ist der Grund für das verbreitete ungute Gefühl, bei der Heizkostenabrechnung viel zu hoch berechnet worden zu sein.

Es nutzt nichts, sich bei der Eigentümergeinschaft mit dem Hinweis zu beschweren, man habe doch immer gespart und viel weniger verbraucht und die Kosten seien demnach völlig falsch berechnet. Auch das Argument, der Nachbar habe ja bei gleich großer Wohnung viel weniger Heizkosten, zieht nicht. Die Menschen heizen eben völlig verschieden.

Dies Problem hat der Gesetzgeber gesehen und darum die Pflicht zur Verbrauchserfassung bei den Heizkosten eingeführt. Achten Sie darauf, dass der Ableser Ihren Zählerstand bzw. die Striche Ihrer Heizkostenverteiler korrekt notiert. Normalerweise müssen Sie ihm dies quittieren und ergibt Ihnen davon eine Kopie. Wenn Sie Ihre Abrechnung bekommen, prüfen Sie, ob die Anzahl der Ihnen berechneten Einheiten mit Ihrer Ablesequittung übereinstimmen.

Wenn ja, ist eine Reklamation so gut wie aussichtslos. Wenn Sie jedoch eine Differenz feststellen, verständigen Sie Ihren Verwalter. Er wird der Sache nachgehen und ggf. die Heizkostenabrechnung korrigieren lassen, solange darüber noch kein Beschluss gefasst ist.

### **Instandhaltungskosten zu hoch – Eigenleistung spart Geld!**

Natürlich können durch Eigenleistung Kosten gespart werden. Es ist nur wichtig sich vorher zu verständigen, wer in welchem Umfang und mit welcher Qualifikation welche Leistungen erbringen wird. Es gilt auch zu klären, ob der Unfallversicherungsschutz für die Beteiligten gegeben ist. Dabei gibt es Arbeiten, die sollte man besser einem Fachmann überlassen.



### **Lärm vom Nachbarn - muss ich mir das gefallen lassen?**



Selbstverständlich nicht! - Sprechen Sie den Verursacher freundlich an. Nichts ist wirkungsvoller als eine funktionierende Sozialkontrolle.

Wenn das nichts hilft, können Sie sich auch schriftlich mit der Unterschrift eines Zeugen beim Verwalter beschweren. Der Verwalter wird dann Ihre schriftliche Beschwerde an Ihren Nachbarn bzw. den zuständigen Vermieter weiterleiten. Die Möglichkeiten des Verwalters sind

damit erschöpft. Wenn das auch nichts hilft, muss die Eigentümerversammlung dann über weitere Maßnahmen entscheiden.

Falls es sich bei dem Störer um einen Mieter handelt, wenden Sie sich einfach direkt an den Vermieter. Sie können aber auch im akuten Störfall die Polizei verständigen und Anzeige erstatten.

Grundsätzlich haben Sie aber auch einen Direktanspruch gegenüber dem Handlungsstörer. Um diesen Anspruch geltend zu machen, wenden Sie sich am besten an einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens.

### **Markisen - darf ich einfach montieren?**



Die Montage von Markisen ist eine Bauliche Veränderung, weil das Erscheinungsbild der Wohnanlage damit verändert wird. Darum darf die Montage nur mit Zustimmung aller dadurch benachteiligten Miteigentümer durchgeführt werden. Stellen Sie rechtzeitig einen Beschlussantrag.

Wenn das zu umständlich ist, habe ich noch einen Tipp:

Fragen Sie einfach Ihre Miteigentümer. Aber bitte alle! Bei Markisen ist die Toleranz der Eigentümer erfahrungsgemäß recht groß. Meist hat niemand etwas dagegen, wenn bereits Markisen montiert sind und Sie sich gestalterisch daran anpassen.

Montieren Sie auf keinen Fall ohne Zustimmung. Die meisten Konflikte entstehen aus der Tatsache, dass sich Menschen in ihrem Mitspracherecht übergangen fühlen und dann aus der Kränkung heraus ihr Recht durchsetzen.

Hätte man sie vorher gefragt, hätten sie wahrscheinlich zugestimmt.

### **Mehrheitsbeschluss - muss man sich alles gefallen lassen?**

Um mit Radio Eriwan zu antworten: „Im Prinzip, ja! - aber...“

Für die laufende Verwaltung dürfen die Miteigentümer in der Regel mehrheitlich entscheiden. Für gravierende Entscheidungen gilt jedoch oft eine qualifizierte Mehrheit. Das bedeutet, dass z. B. eine dreiviertel Mehrheit erreicht werden muss, um einen Beschluss rechtswirksam zu fassen.



Es gibt auch Angelegenheiten, die nur mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit oder sogar nur mit Zustimmung aller Miteigentümer beschlossen werden können. Es gehört zu den Aufgaben des Verwalters, die Eigentümer im Bedarfsfall aufzuklären und die Eigentümer dazu anzuhalten, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst werden.

Da wir uns in einem Rechtsstaat befinden, gibt es aber nichts, was man nicht letztendlich gerichtlich klären könnte. Zur Not über mehrere Instanzen.

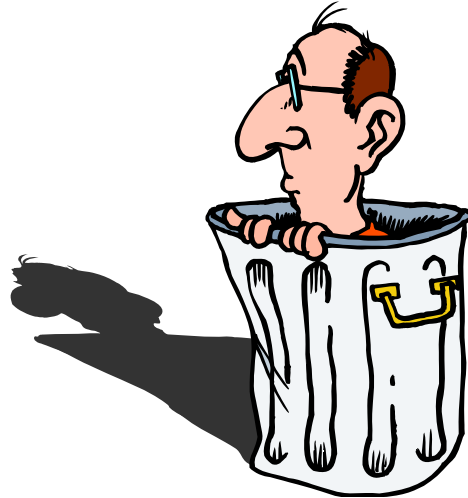
Doch wie sagen die Juristen: „Auf hoher See und vor Gericht liegt das Schicksal in Gottes Hand.“

### **Müllgebührenverteilung – warum nicht nach Personen?**

In den meisten Städten und Gemeinden werden die Müllgebühren neuerdings gefäßbezogen erhoben. Dabei be-



kommt die Eigentümergeinschaft lediglich die Anzahl der Gefäße in Rechnung gestellt. Wie viele Personen die Müllgefäße nutzen, spielt bei der Gebührenerhebung keine Rolle. Darum müssen die Müllgebühren hier nach der Regelung der Gemeinschaftsordnung, d. h. im Normalfall nach Miteigentumsanteilen auf alle Miteigentümer verteilt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob und wie viel Müll ein Eigentümer produziert.



Wenn die Müllgebühren nach der Anzahl der gemeldeten Personen von der Gemeinde erhoben werden, so sollte man annehmen, der Verwalter könne auch nach den gemeldeten Personen verteilen. Das geht jedoch nicht. Das Meldedatenweitergabegesetz verbietet den Gemeinden, die gemeldeten Personen an den Verwalter weiter zu geben. Selbst wenn er eine Meldeliste hätte, wüsste er immer noch nicht, welche Personen zu welcher Wohnung gehörten. Es gibt für ihn keine rechtliche Möglichkeit, die Eigentümer zu zwingen, ihm ihre Mieter oder zum Haushalt gehörenden Personen zu melden. Als Mülldetektiv betätigen darf er sich auch nicht.

Darum müssen auch in diesem Fall die Müllgebühren nach Miteigentumsanteilen oder einem anderen Schlüssel verteilt werden. In jedem Fall muss die Kostenverteilung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Es wäre noch denkbar, die Gebühren nach der Anzahl der Hausbewohner zu verteilen. Doch wer möchte zuverlässig feststellen, in welcher Wohnung wer wie lange gewohnt hat? Dazu kommt, dass eventuell einzelne Personen von der Gebührenpflicht befreit oder lediglich für längere Zeit zu Besuch sind.



Wenn sich einzelne Mitbewohner bespitzelt oder sogar ungerecht behandelt fühlen, ist der Ärger, der daraus erwächst, sicher größer, als der scheinbare Gerechtigkeitsvorteil von ein paar Euro.

Wenn eine solche Kostenverteilung beim Wohnungseigentumsgericht angefochten wird, betragen die Prozesskosten ein Vielfaches der Müllgebühren.

### **Notfall - und der Verwalter ist nicht erreichbar!**

Zu den originären Aufgaben des Verwalters gehört die Organisation und die Umsetzung des gesammelten Willens der Eigentümer im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und BGB. Keinesfalls wird vom Verwalter verlangt, dass er rund um die Uhr für Notfälle erreichbar sein muss. Darum ist jeder Miteigentümer nach dem WEG verpflichtet, zur Schadensminderung im Gemeinschaftseigentum beizutragen und im Notfall einen Handwerker im Namen der Eigentümergeinschaft einzuschalten. Insbesondere dann, wenn Folgeschäden drohen und der Verwalter ausnahmsweise **nicht** erreichbar sein sollte.



Allerdings muss sich die Maßnahme dabei auf das Notwendigste beschränken. Wenn der Verwalter wieder erreichbar ist, wird er sich weiter darum kümmern.

Die Eigentümergeinschaft wird die Kosten der Schadensminderung in jedem Fall übernehmen.



**Putzen und Gartenpflege - muss ich da mitmachen?**

Miteigentümer zur tätigen Mithilfe bei bestimmten Aufgabenstellungen zu verpflichten, ist im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht ausdrücklich geregelt. Sehr häufig werden die Hausreinigung oder manchmal sogar die Gartenpflege und der Winterdienst per Beschluss auf alle Miteigentümer übertragen.

Ob ein solcher Beschluss zulässig ist, wird von den Gerichten unterschiedlich bewertet. Entscheidend für die Zulässigkeit ist vor allen Dingen, dass die Maßnahme billigem Ermessen entspricht. Das bedeutet, dass lediglich diejenigen Arbeiten vergeben werden dürfen, die üblicherweise im Mietrecht auch einem Mieter zugemutet werden können.



Ein solcher Beschluss wird rechtswirksam, wenn er nicht innerhalb eines Monats angefochten bzw. daraufhin vom Wohnungseigentumsgericht aufgehoben wurde.

Ein rechtsbeständiger Beschluss bindet alle Eigentümer gleichermaßen, auch diejenigen, die bei der Abstimmung dagegen waren.

**Putzordnung - meine Nachbarin hält sich nicht daran!**

Sprechen Sie sie freundlich an. Sie hat möglicherweise auch ihre Gründe. Vielleicht hat sie nur eine andere Beziehung zum Besen. Nichts ist wirkungsvoller als eine funktionierende Sozialkontrolle.

Wenn das nichts hilft, können Sie sich auch schriftlich mit



der Unterschrift eines Zeugen beim Verwalter beschweren. Der Verwalter wird dann Ihre schriftliche Beschwerde an Ihren Nachbarn bzw. den zuständigen Vermieter weiterleiten. Die Möglichkeiten des Verwalters sind damit erschöpft. Wenn auch das nichts hilft, muss die Eigentümerversammlung dann über weitere Maßnahmen einen Beschluss fassen.

### **Recht haben, ja - aber wie bekommen?**

Die Frage, ob es überhaupt Gerechtigkeit gibt, beschäftigt die Menschheit von jeher. Ganze Heerscharen daran Interessierter - vornehmlich die Juristen - haben sich der Aufgabe verschrieben, nach der Gerechtigkeit zu suchen. Offensichtlich mit wenig Erfolg. Denn ein uns bekannter Mitarbeiter eines Landgerichts meint dazu: „Recht können Sie hier nicht bekommen, aber ein Urteil!“

Da wir uns in einem Rechtsstaat befinden, gibt es aber nichts, was man nicht letztendlich gerichtlich klären könnte. Doch wie sagen die Juristen: „Auf hoher See und vor Gericht hilft nur der liebe Gott!“

In diesem Zusammenhang meinte einmal ein Richter am Landgericht im Anschluss an seine Urteilsverkündung: „Wir erwarten ja nicht, dass beide Seiten mit unserem Gerichtsurteil zufrieden sind!“



Für diejenigen, die jetzt noch nicht abgeschreckt sind, hier einige Tipps:

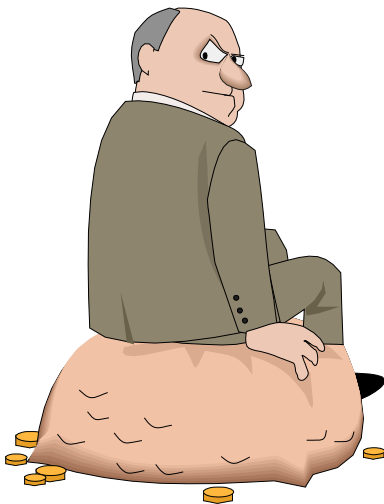
Haben Sie schon mal bemerkt, dass der Verwalter nach der Beschlussfassung das Ergebnis mit den Worten: „Damit ist der Antrag mehrheitlich angenommen!“ verkündet?

Ab dieser Beschlussverkündung beginnt eine einmonatige Anfechtungsfrist beim Wohnungseigentumsgericht. Wenn ein Miteigentümer sich durch einen Beschluss erheblich benachteiligt fühlt, muss er innerhalb dieser Frist eine Beschlussanfechtung beim zuständigen Gericht einreichen. Das Gericht prüft dann, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und ob der Beschluss bestehen bleibt.

Nach Ablauf dieser Frist ist eine Beschlussanfechtung nicht mehr möglich und ein eventuell fehlerhaft gefasster Beschluss ist rechtsbeständig geworden.

Eine einzige Ausnahme gilt für Beschlüsse, die auf Grund fehlender Beschlusskompetenz gefasst wurden oder die gegen Gesetze verstoßen. Derartige Beschlüsse sind von vornherein nichtig. Für sie gilt keine Frist, denn sie werden niemals rechtsbeständig.

### **Rücklagentopf? - Ich kann mein Geld selbst anlegen!**

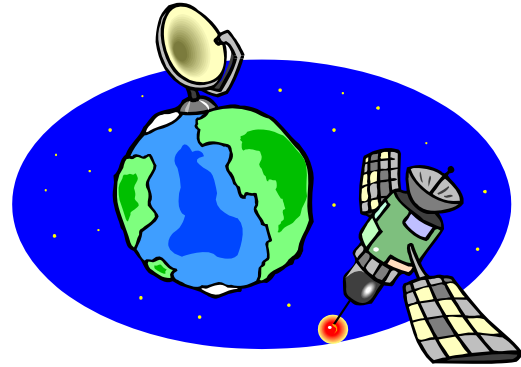


Theoretisch ja! - Erfahrungsgemäß macht das aber nicht jeder. Und wenn es dann soweit ist, hat möglicherweise ausgerechnet derjenige Wohnungseigentümer, der dafür seinerzeit so kräftig geworben hat, seine Wohnung längst verkauft. Und der Erwerber fällt aus allen Wolken, wenn er kurz nach dem Kauf der Wohnung auch noch eine vier- oder fünfstelligen Sonderumlage leisten muss. Beten Sie, dass er's kann, sonst zahlen Sie seinen Anteil mit.

Darum ist auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Gemeinschaft verpflichtet eine „angemessene“ Instandhaltungsrückstellung zu bilden.

**Satellitenantennen - erlaubt?**

Die Montage von Satellitenantennen - auch Parabolantennen genannt - kann eine Modernisierung oder eine Bauliche Veränderung sein. Wenn mit der Montage die Eigenart der Wohnanlage verändert wird, sollte darüber vorher ein Beschluss gefasst werden. Darum darf die Montage in der Regel nur mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit bzw. bei Zustimmung aller damit ggf. nachteilig betroffenen Miteigentümer durchgeführt werden. Beantragen Sie rechtzeitig eine entsprechende Beschlussfassung.

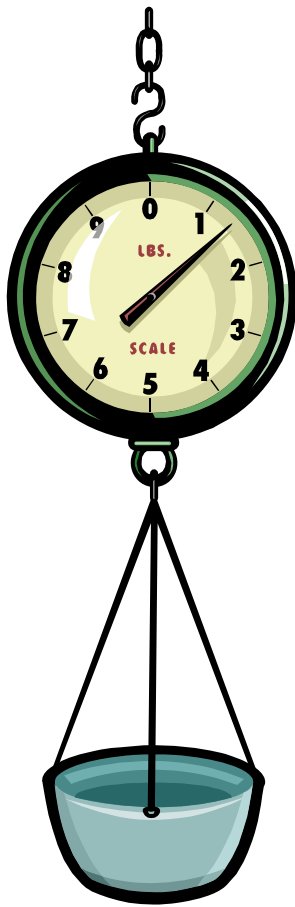


Einzelantennen sind allenfalls ohne Beschluss zulässig, wenn sie an von außen nicht einsehbarer Stelle auf dem Balkon aufgestellt werden.

Das Recht auf kulturelle Versorgung, mit dem oft der Wunsch nach einer Satellitenantenne begründet wird, gilt nur in Ausnahmefällen. Nämlich dann, wenn im Kabelanschluss kein entsprechendes Programmpaket zu annehmbaren Kosten angeboten wird. Ein Bewohner aus Äthiopien benötigt dann für seinen Heimatsender eine Parabolantenne von unauffälligen 6 m Durchmesser.

**Stimmrecht - wird meine Stimme richtig bewertet?**

Das zu überwachen, ist Aufgabe des Verwalters. Wenn in der Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes geschrieben ist, gilt das gesetzlich Stimmrecht nach Anzahl der Köpfe (Kopfprinzip). Das bedeutet, dass jeder Eigentümer - auch Ehepaare - nur eine Stimme (Kopf) haben, auch wenn sie gleichzeitig Eigentümer mehrerer Wohnungen in der Eigentümergeinschaft sind.



In der Gemeinschaftsordnung kann aber auch das Wohnungsprinzip vereinbart sein. In diesem Fall verleiht jede Eigentumswohnung dem Miteigentümer pro Wohnung eine Stimme. Wenn er mehrere Wohnungen besitzt, hat er so viele Stimmen wie Wohnungen.

Möglich ist aber auch das Wertprinzip. Dabei richtet sich das Stimmgewicht nach dem Miteigentumsanteil, welcher jeder Wohnung zugeordnet ist.

Das Wertprinzip hat jedoch seine Tücken: Solange der Bauträger noch viele Wohnungen nicht verkauft hat, besitzt er die Stimmenmehrheit. Ohne ihn erreicht eine Eigentümerversammlung

nicht die erforderliche Beschlussfähigkeit. Von der Stimmenmehrheit bei der Beschlussfassung ganz abgesehen.

Weil jeder Eigentümer dadurch einen anderen Stimmwertanteil hat, müssen bei der Abstimmung exakt die jeweiligen Stimmanteile für die Ja-, Nein- und Enthaltungsstimmen erfasst werden. Das erfordert vom Verwalter einen erheblichen Rechenaufwand und kann ihn schon mal zum Schwitzen bringen.

Selbstverständlich darf niemand seine eventuelle Stimmenmehrheit missbrauchen, um damit Beschlussfassungen zu beeinflussen. Dies würde von den Gerichten als sittenwidrig angesehen.

### **Vermieten - aber wie?**

Jeder Wohnungseigentümer „...hat sich so zu verhalten, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als

nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird.“ - Kommt Ihnen das irgendwie bekannt vor?

Jeder Eigentümer darf seine Wohnung vermieten. Es kann jedoch in der Gemeinschaftsordnung festgelegt sein, dass der Verwalter dazu seine Zustimmung geben muss. Keine Angst! - Er darf sie nur aus wichtigem Grund verweigern.

Der vermietende Eigentümer muss aber dafür sorgen, dass sein Mieter die Hausordnung einhält.

### **Verwalter - wozu braucht man den überhaupt?**

Die vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorgesehene Selbstverwaltung der Eigentümer bedeutet, dass die Miteigentümer im Rahmen einer Eigentümerversammlung selbst entscheiden dürfen, wie sie ihre Belange regeln möchten. Der gesetzlich geforderte Verwalter hat die Aufgabe diese Eigentümerversammlung einmal im Jahr einzuberufen und die Eigentümer über ihre Ziele entscheiden zu lassen. Während der Versammlung übernimmt der Verwalter die Aufgabe des Moderators. Er achtet darauf, dass die Rechte aller Eigentümer gleichermaßen berücksichtigt und alle Formalien eingehalten werden.

Verwalten darf jeder - auch ohne Fachkenntnisse. Aber wenn etwas schief geht, muss er sich vom Gericht, bezüglich seiner Haftung, die Kenntnisse eines Volljuristen anrechnen lassen.

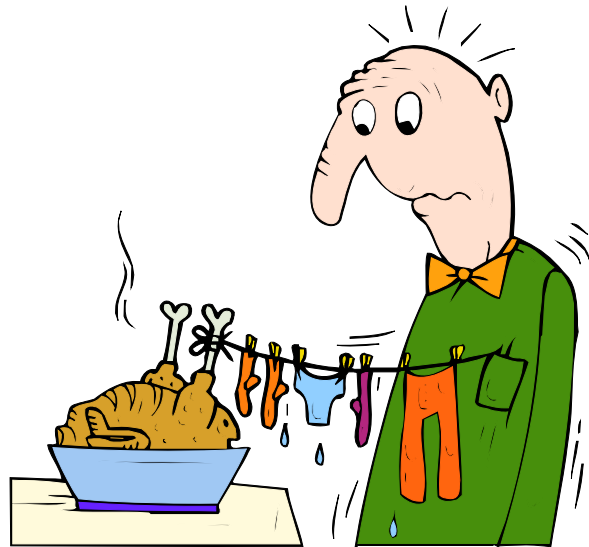


Den Schaden haben aber auch die Wohnungseigentümer. Erfahrungsgemäß haben gerade die mit einfachsten Mitteln arbeitenden Verwalter keine Haftpflichtversicherung zum Schutz ihrer Kunden abgeschlossen.



**Waschraum putzen, warum? - Ich nutze den Raum nicht!**

Wenn ein rechtsbeständiger Beschluss gefasst ist, wonach sich jeder Miteigentümer gemäß einem Plan an der Pflege der Gemeinschaftsräume beteiligen muss, spielt es keine Rolle, wie und wo er seine Wäsche trocknet und ob er die betreffenden Räume überhaupt nutzt. Bei der Beschlussfassung kommt es vielmehr darauf an, dass der Miteigentümer bzw. dessen Mieter die Möglichkeit der Nutzung der betreffenden Räume hat.

**Wohnung kalt - was nun?**

Zunächst ist zu prüfen, ob nur Ihre Wohnung oder ob auch andere Wohnungen betroffen sind.

Wenn nur Ihre Wohnung betroffen ist, sind nur Sie allein zuständig. Sie können sich nach freiem Ermessen für einen Handwerker Ihrer Wahl entscheiden. Sollte sich bei der Reparatur herausstellen, dass die Ursache wider Erwarten doch im gemeinschaftlichen Heizungssystem liegt, informieren Sie Ihren

Verwalter. Die Kosten dafür muss die Eigentümergeinschaft übernehmen.

Wenn offensichtlich andere Wohnungen ebenfalls betroffen sind, liegt die Ursache sehr wahrscheinlich im gemeinschaftlichen Heizungssystem. Informieren Sie Ihren Verwalter. Er wird sofort die notwendigen Maßnahmen auf Kosten der Eigentümergeinschaft einleiten.

### **Zitterbeschlüsse - gibt es die nach dem BGH-Urteil noch?**

Auch nach dem Grundsatzbeschluss des Bundesgerichtshofs vom 20.09.2000 gibt es noch Zitterbeschlüsse. Einen Zitterbeschluss fassen heißt: Es wird ein Beschluss herbeigeführt, der **nicht** den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dann einen Monat „gezittert“, ob angefochten wird. Wenn nicht, erwächst er nach einem Monat in Rechtsbeständigkeit.



Die Möglichkeiten, sich auch zukünftig mit einem Zitterbeschluss zu helfen, sind durch den BGH-Beschluss vom 20.09.2000 zur Beschlusskompetenz erheblich eingeschränkt worden. Demnach ist ein Beschluss, der vorsieht, generell mit der Kostenverteilung einer Kostenposition von der Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung abzuweichen, nichtig. Es ist dann so, als hätte es ihn nie gegeben.

Aber ein Beschluss über die Jahresabrechnung mit einer von der Gemeinschaftsordnung abweichenden Kostenverteilung ist nach wie vor ein Zitterbeschluss und damit lediglich nur innerhalb eines Monats anfechtbar. Vorsicht! Der Trick funktioniert nicht bei Wiederholung. Die Juristen nennen dies einen Umgehungs-Tatbestand.



Jetzt aber wirklich Schluss mit der Besserwisserei!

**Nachbemerkung zur Vorbemerkung**

...Der damalige Verwalter hat das entnommene Geld an die Eigentümergeinschaft zurückgezahlt. Er wurde aber wegen gleichartiger Vergehen bei anderen Gemeinschaften vom Gericht wegen Untreue zu einer Freiheitsstrafe verurteilt.

Der besagte Miteigentümer, der keiner war, wird seither von mir als Verwalter „in Schach gehalten“.

Jetzt ist aber endgültig Schluss mit der Besserwisserei!

# Wohnungseigen-thumm-Lexikon





**Rainer Thumm**  
**Dipl.-Ing. Architekt**  
**Wohnungseigentum-Verwalter**

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung wird man auch Vereinsmitglied: in der Eigentümergemeinschaft.

Um nicht Opfer von „Vereinsmeierei“ zu werden, wird in diesem kleinen Lexikon der Umgang mit dem Wohnungseigentum aus der Sicht eines Verwalters dargestellt. Auf Paragraphen und Gerichtsurteile wird bewusst verzichtet. Hier geht es vorrangig um den praktischen Umgang mit einer Eigentümergemeinschaft.

Der Autor ist seit Jahrzehnten als Verwalter tätig und formuliert bewusst umgangssprachlich. Dabei werden die Hintergründe in manchmal sarkastischer Weise gnadenlos offengelegt und mit Beispielen und Anekdoten allgemeinverständlich aufbereitet.

Auf diese Weise wird die trockene Materie sowohl informativ als auch unterhaltsam dargestellt.

Maxi-Flyer - nur für unsere Kunden

© 2005 - 08 Rainer Thumm

Bismarckstraße 76 • D-57076 Siegen  
Tel. 02 71 / 4 89 70-0

[www.thumm-siegen.de](http://www.thumm-siegen.de)



[info@thumm-siegen.de](mailto:info@thumm-siegen.de)