

DIE WICHTIGSTEN BEGRIFFE RUND UM IHRE IMMOBILIE + WIE FUNKTIONIERT EIGENTLICH HAUSVERWALTUNG?

Hausverwaltung wird gemeinhin als „einfache Dienstleistung“ bezeichnet. Eine grobe Unterschätzung dieser komplexen und umfangreichen Tätigkeit rund um Sie und Ihre Immobilie.

Und da jeder Mensch unterschiedliche Kenntnisse zum Thema Hausverwaltung hat, hier einige Informationen, die Sie schlauer machen oder Ihnen den einen oder anderen Bereich näher bringen sollen.

BEGRIFFE und deren BEDEUTUNG:

Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft:

Ihr Verwalter oder Ihre Verwaltung ist von der Gemeinschaft per Beschluss und in Abstimmung mit den Bestimmungen Ihrer Teilungserklärung zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums gewählt worden. Der maximale Beststellungszeitraum beträgt 5 Jahre. Aktuelle Daten entnehmen Sie bitte dem Protokoll der Eigentümerversammlung. Diese sollten Ihnen vorliegen oder Sie können Kopien der Protokolle bei der Verwaltung anfordern. Das Gemeinschaftseigentum beschränkt sich - einfach ausgedrückt - auf alle Räumlichkeiten, die der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen. Dies bedeutet aber nicht, dass sich nicht auch Gemeinschaftseigentum in Ihrer Wohnung befinden könnte. Die Fenster Ihrer Wohnung sind beispielsweise zwingend (vom Gesetzgeber vorgegeben) Gemeinschaftseigentum.

Wohnungseigentümergeinschaft:

Gemeinschaft aller aktuell im Grundbuch (WEG) eingetragener Eigentümer des gesamten Objekts und aller darin befindlicher Wohnungen / Garagen / Gewerbe (siehe Teilungserklärung)

Teilungserklärung:

In der Teilungserklärung - diese erhält jeder Eigentümer zwingend bei Kauf seiner Wohnung vom Notar - sind alle Daten, Zahlen und Fakten rund um die Gemeinschaft schriftlich fixiert. Abrechnungsjahr, Verteilungsschlüssel, Zahl der Wohnungen und deren Aufteilungen usw. Änderungen der



Unsere Bürozeiten

Zu den normalen Bürozeiten können Sie uns telefonisch wie folgt erreichen:

Montag – Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr

Fon 02622 - 7064310

Außerhalb dieser Zeiten hinterlassen Sie uns bitte eine Nachricht auf unserem Anrufbeantworter. Wir rufen dann baldmöglichst zurück.

Teilungserklärung sind - in nur ganz wenigen Fällen möglich - ausnahmslos in der Eigentümerversammlung zu beschließen.

Eigentümerversammlung:

DAS wichtigste Organ der Eigentümergemeinschaft. Alle Vorhaben, Reparaturen oder Regelungen sind von der Gemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung und unter dem Vorsitz des Verwalters, der diese EV leitet und vorbereitet, zu diskutieren und mittels Beschlüssen zu fixieren.

Diese Beschlüsse werden im Versammlungsprotokoll schriftlich festgehalten. Die Versammlung hat mindestens einmal jährlich stattzufinden und wird mit der Einladung zur ETV, die die einzelnen Tagesordnungspunkte enthält, bekannt gemacht und terminiert.

Stimmrecht + Vertretung:

Jeder Eigentümer hat gemäß der Bestimmung der Teilungserklärung ein festgelegtes Stimmrecht. (Köpfe oder Miteigentumsanteil). Für den Fall, dass er/sie an einer Versammlung nicht teilnehmen kann oder möchte, ist es möglich eine Stimmrechtsvollmacht (möglichst mit Weisung!) an die berechtigten Personen zu erteilen. Wer dies ist, legt ebenfalls die Teilungserklärung fest.

Gemeinschaftseigentum / Sondereigentum / Teileigentum:

Bei der Klärung der Zugehörigkeit der jeweiligen Gebäudebestandteile ist auch hier wieder die Teilungserklärung zu Rate zu ziehen. Diese legt fest, was zu den einzelnen Begrifflichkeiten gehört. Ist etwas nicht klar, gilt entweder die gesetzliche Regelung oder ein eventueller Beschluss der Gemeinschaft. Grundsätzlich gilt aber – und das ist bitte nur als allgemeine Erläuterung der Begriffe zu verstehen – folgende Erklärung:

Gemeinschaftseigentum

Hierunter versteht man alle Gebäudebestandteile, die der allgemeinen Nutzung aller Eigentümer unterliegen wie beispielsweise das Treppenhaus, die Kellerräume, die Gartenanlage oder das Dach. Vereinfacht spricht man auch davon, dass der Bereich des Gemeinschaftseigentums an der Wohnungstür der einzelnen Wohnung aufhört. Dort beginnt das

Sondereigentum

Dieses unterliegt - ebenfalls in der TE festgelegt - der alleinigen Nutzung des einzelnen Wohnungseigentümers. **ABER: Ausnahmen bestätigen die Regel!** Fenster, Teile der Rohrleitungen oder in der Regel der oberste Belag der Terrasse sind Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum ist meist der Bestandteil der Immobilie, der zu Wohnzwecken bestimmt ist.

Teileigentum

Dieses - dem Sondereigentum ähnlichen - Eigentum wird in aller Regel nicht zu Wohnzwecken genutzt. Meist sind Keller, Garagen oder Tiefgaragen- oder Außenstellplätze als Teileigentum ausgewiesen.

Sondernutzungsrecht:

Dieses wird häufig in der Teilungserklärung - und damit auch in den jeweiligen Kaufverträgen für die Eigentumswohnungen - ausgewiesen. Dieses Recht bezieht sich in der Regel auf Teile des Gemeinschaftseigentums, welches per Sondernutzungsrecht einem einzelnen Eigentümer zur alleinigen Nutzung überlassen wird, wie beispielsweise einzelnen Gartenflächen ABER: Das Sondernutzungsrecht beinhaltet nur die Nutzung, nicht immer auch die Pflege oder Kosten der Unterhaltung. Regelungen hierzu finden Sie entweder in der TE oder in der Beschlusssammlung Ihrer Eigentümergemeinschaft.

Verwaltungsbeirat:

Der Verwaltungsbeirat ist der von der Gemeinschaft im Rahmen einer Versammlung per Beschlussfassung zum Beirat bestimmten Eigentümer. Der Beirat hat keine aktive Befugnis oder Entscheidungsgewalt in puncto Verwaltung, ist aber dennoch ein wichtiges Bindeglied zwischen Gemeinschaft und Verwaltung.

Der Beirat wird in viele Entscheidungsprozesse - stellvertretend für die Summe aller Eigentümer - einbezogen und vertritt deren Interessen. Er erhält mehr Einblick in die Abläufe der Verwaltung und kann und soll diese den anderen Eigentümern übermitteln. In der Regel führt der Beirat auch die jährliche Überprüfung der Buchhaltung durch, die die Grundlage für die Jahresabrechnung ist.

Jahresabrechnung:

In der jährlich und auf Basis der Bestimmungen der TE oder ergänzender Beschlüsse erstellten Jahresabrechnung werden alle - sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige - Kosten der Gemeinschaft abgerechnet. Sofern eine separate Heizkostenabrechnung eines externen Dienstleisters wie z.B. Techem, Brunata oder Minol erforderlich ist, ist diese Bestandteil der Jahresabrechnung. In der Abrechnung erhalten Sie Auskunft über alle Ein- und Ausgaben der Gemeinschaft sowie über den Bestand der Instandhaltungsrücklage. Wie und wann diese erstellt wird, erfragen Sie bitte bei Beirat und Verwaltung.

TEILUNGSERKLÄRUNG und BESCHLÜSSE

Die Teilungserklärung Ihrer Eigentümergemeinschaft - diese sollte Ihnen auf jeden Fall vorliegen - legen wir Ihnen besonders ans Herz. Lesen Sie sich diese einmal ganz durch ... auch wenn Sie nicht immer alles verstehen sollten. Die Juristensprache ist nicht immer leicht zu verstehen.

Diese TE ist quasi das Gebetbuch Ihrer Gemeinschaft und an die dortigen Bestimmungen und Regelungen haben sich alle zu halten. Ob man möchte oder nicht. Auch die Verwaltung hat die Bestimmungen der TE zu beachten und ist für deren Durchsetzung verantwortlich.

Ergänzt, geändert oder aufgehoben können solche Regelungen innerhalb der TE nur über Beschlüsse oder Vereinbarungen der Gemeinschaft innerhalb von Eigentümerversammlungen.

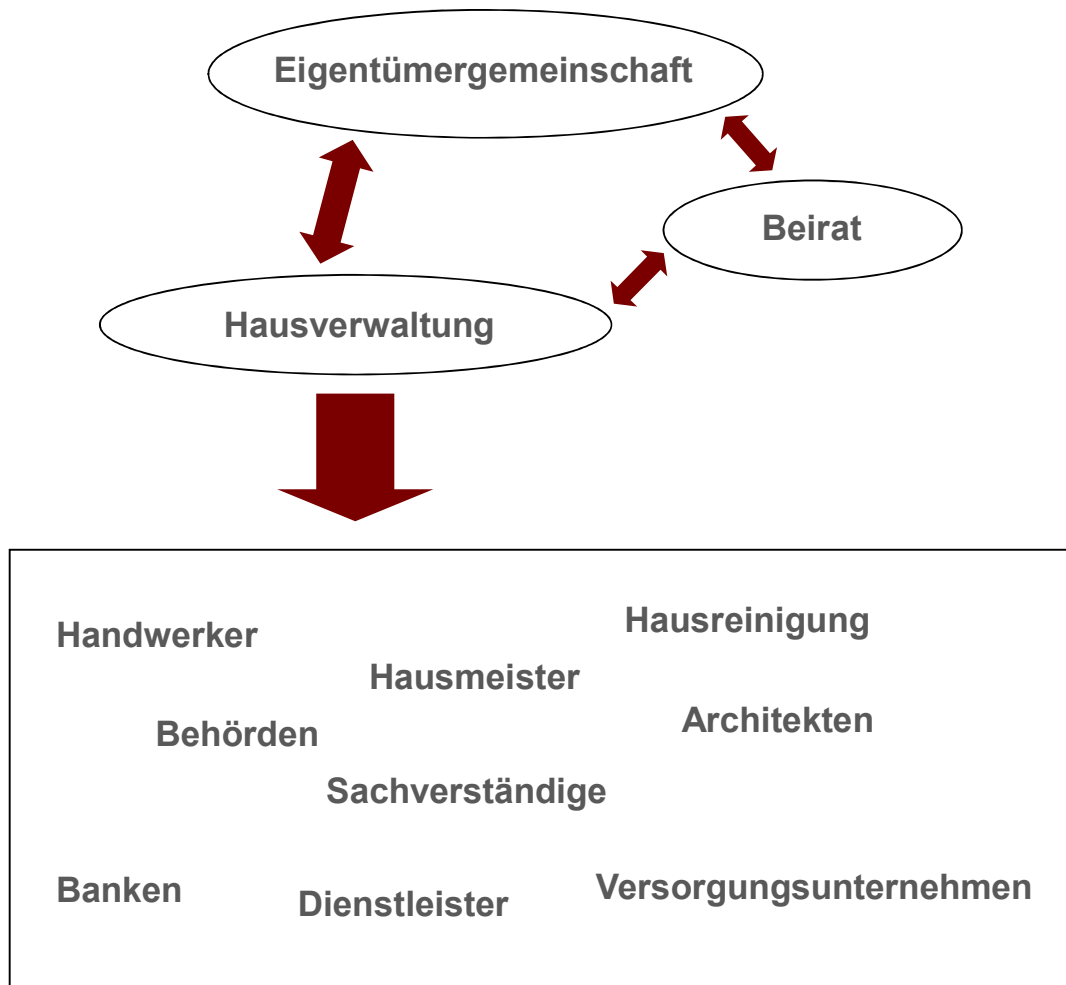
Hierbei sind die Voraussetzungen (Stichwort: doppelt qualifizierte Mehrheit) für eine Änderung oder Aufhebung seitens des Gesetzgebers entsprechend kompliziert.

Allgemein sei noch gesagt, dass das Wohnungseigentumsrecht nicht mit dem Mietrecht zu vergleichen ist. Wo im Mietrecht relativ viel und bis ins Detail vom Gesetzgeber geregelt und vorgegeben ist, wird im Wohnungseigentumsrecht eher nach dem Prinzip der „herrschenden Rechtsmeinung“ agiert.

Dieses basiert auf den ständig neuen und von unterschiedlichen Gerichten zudem auch noch unterschiedlich interpretierten Sichtweisen. Insgesamt bewegt man sich also im Bereich des Wohnungseigentumsrechts sehr viel häufiger in so genannten „Grauzonen“, sprich in bislang nicht eindeutig geregelten Bereichen.

Dies macht die Entscheidung für oder gegen ein Vorhaben sowohl von Seiten der Gemeinschaft als auch seitens der Verwaltung, nicht immer leicht.

Schaubild: Hierarchien und Abläufe in der Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft.



Das obige Schaubild soll Ihnen einen optischen Eindruck davon vermitteln, wie die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich funktioniert.

In den Begriffserklärungen sind einige Fakten schon erläutert worden, so dass die grundlegenden Aufgaben und deren Verteilung klar sind.

Wie in allen von Menschen geschaffenen Strukturen, kommt es auch in der Verwaltung einer WEG auf die zwischenmenschliche Ebene an. Verwaltung ist ein personen-gebundenes und auf Vertrauen basierendes Verhältnis.

Im täglichen Umgang miteinander hat sich folgende Prämisse für beide Seiten – Eigentümer und Verwaltung – als sinnvoll für eine einvernehmliche und gute Zusammenarbeit bewährt:

„Wissen wird durch Information geschaffen und wenn beide Faktoren vorhanden sind, kommt das Vertrauen fast von selbst hinzu.“

Andererseits dürfen Hausverwaltungen nur im Rahmen der im Verwaltervertrag erteilten Aufgaben und Ermächtigungen tätig werden.

Hinzu kommen die umfangreichen und in den letzten Jahren immer komplizierter gewordenen gesetzlichen Bestimmungen. Diese schränken die Möglichkeiten des freien Handelns in weiten Teilen ein.

Wo an anderer Stelle schnell eine Entscheidung getroffen werden kann, ist dies in einer Eigentümergemeinschaft nicht immer möglich. Oft müssen erst Angebote eingeholt oder Beschlüsse in der jährlichen Eigentümerversammlung gefasst werden.

Das Zauberwort in diesem Umfeld heißt: gute Kommunikation in beide und aus beiden Richtungen. Mit anderen Worten: Je mehr man miteinander spricht, umso besser.