



SELINA

LEXIKON HAUSVERWALTUNG

WAS IST WOHNUNGSEIGENTUM?

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer oder der Miteigentümerin einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbstständige Wohnung, eine sonstige selbstständige Räumlichkeit oder einen Kfz-Abstellplatz ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen.

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft, sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft geklagt werden.

BETRIEBSKOSTEN UND SONSTIGE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Unter Betriebskosten werden die einem Wohnungseigentümer oder einer Wohnungseigentümerin gegenüber verrechenbaren Kosten verstanden. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) spricht in diesem Zusammenhang von "Aufwendungen" oder "Bewirtschaftungskosten". Im Gegensatz zum Mietrechtsgesetz enthält das WEG keine genaue Aufzählung der Betriebskosten. Neben den Betriebskosten, wie sie im Mietrechtsgesetz aufgezählt sind, das sind

- Wasser- und Abwassergebühr
- Kehrgebühren für die Rauchfangkehrung
- Müllabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung
- diverse Versicherungen (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden-, Sturmschaden-, Glasbruchversicherung)
- Hausbetreuungskosten
- öffentliche Abgaben (z.B. Grundsteuer)
- Rechtsanwaltskosten, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft klagt oder geklagt wird
- Bankspesen für die Führung des Kontos der Wohnungseigentümergeinschaft
- Reparaturen
- Anschaffungen (Schneeschaufel, etc)
- etc.

AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen.

Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt

Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.

VERTEILUNG DER ERTRÄGNISSE

Erträge aus Wohnungseigentumsobjekten stehen dem Wohnungseigentümer allein zu.

(Miete für Wohnung,...)

Erträge aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft stehen allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu.

ABRECHNUNG

Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln.

Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren.

Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

ABRECHNUNGSPERIODE IST DAS KALENDERJAHR

Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

RÜCKLAGE

Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.

Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.

AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS

Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern nach den Regelungen eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen.

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird, hat der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen

WILLENSBILDUNG IN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Die Beschlussfassung erfolgt in der Eigentümergemeinschaft entweder durch Abstimmung im Rahmen einer Hausversammlung oder in Form eines so genannten Umlaufbeschlusses.

Das Stimmrecht ist grundsätzlich persönlich auszuüben (bei einer Eigentümerpartnerschaft durch beide Partner gemeinsam). Möchte sich ein Wohnungseigentümer in der Hausversammlung vertreten lassen, muss entweder eine schriftliche Vollmacht vorliegen, die nicht älter als drei Jahre sein darf, oder der Wohnungseigentümer die Vertretungshandlung innerhalb von vierzehn Tagen nachträglich genehmigen.

Ergibt die Abstimmung keine Anteilsmehrheit für oder gegen einen Vorschlag, sind die nicht erschienenen Wohnungseigentümer vom Verwalter zur schriftlichen Stellungnahme aufzufordern. Auf diese Weise soll bei „trägen“ Eigentümergemeinschaften der Versuch unternommen werden, doch noch einen Beschluss zu Stande zu bringen.