



Verwaltung

Die wichtigsten Organe

Die Eigentumswohnung ist Bestandteil einer Wohnanlage. Für deren Verwaltung sind gewöhnlich drei Organe zuständig: der Verwalter, die Eigentümerversammlung und ein Verwaltungsbeirat, der aus Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft besteht. Allerdings müssen nicht alle drei eingerichtet werden. Die Bestellung eines Verwalters ist Pflicht. Auch die Eigentümerversammlung als „höchste Instanz“ in einer Anlage ist zwingend vorgesehen, da sie die wesentlichen Entscheidungen im Hinblick auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums trifft. Die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats ist hingegen nicht verpflichtend, wird aber aus guten Gründen in einer Vielzahl von Anlagen praktiziert.

Um Konflikte zu vermeiden und die effiziente Verwaltung der Anlage zu garantieren, sollte jeder Miteigentümer die genaue Zuständigkeit der drei Organe kennen. In diesem Kapitel stellen wir Ihnen die Rollen und Aufgaben aller Beteiligten vor.

Der Verwalter

Der Verwalter ist neben der Eigentümerversammlung und dem Verwaltungsbeirat eines der drei für die Verwaltung der Anlage zuständigen Organe.

In den meisten Wohnanlagen ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einem externen Verwalter übertragen. Gesetzlich vorgeschrieben ist das allerdings nicht, sodass sich vor allem immer wieder kleinere Gemeinschaften finden, die – meist aus Kostengründen – auf einen externen Verwalter verzichten. In diesen Fällen werden Verwaltungsaufgaben durch einen Miteigentümer erbracht. Dieser besitzt häufig besondere technische oder buchhalterisch-finanzielle Kenntnisse, von denen die Gemeinschaft dann insgesamt profitieren kann. Idealerweise wird ein solcher „Eigentümer-Verwalter“ durch einen kompetenten und engagierten Beirat unterstützt.

Die Tätigkeit des Verwalters besteht letztlich darin, Beschlüsse auszuführen, die ihm die Gemeinschaft vorgibt. Denn die Eigentümerversammlung ist als oberstes Organ für die Verwaltung des

gemeinschaftlichen Eigentums zuständig und fasst die entsprechenden Beschlüsse. Diese umzusetzen ist Sache des Verwalters. Der Verwalter ist daher auch an Weisungen der Eigentümergemeinschaft gebunden.

Die Auswahl eines geeigneten Verwalters

Über die Person und Qualifikation eines Verwalters finden sich im Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen. Man kann diese Tätigkeit auch ohne besondere berufliche Ausbildung oder Qualifikation ausüben. Deshalb ist eine Eigentümergemeinschaft gut beraten, einen Verwalter vor seiner Bestellung sorgfältig zu prüfen. Hilfreich ist eine bautechnische oder kaufmännische Ausbildung. Eine Eigentümergemeinschaft sollte sich zudem über Ausbildung und Berufserfahrung eines Kandidaten informieren und Referenzen bei anderen Gemeinschaften einholen, für die der Verwalter bereits tätig ist oder war. Hier können Sie erfahren, ob er seine Aufgaben zuverlässig und kompetent erfüllt hat. Interessant ist unter anderem die Frage, wie häufig der Kandidat für den Verwaltungsposten die Eigentümergemeinschaften in der Vergangenheit gewechselt hat und ob der Verwalter in regelmäßigen Abständen Fortbildungsveranstaltungen für Verwaltungsbeiratsmitglieder anbietet. Näheres dazu finden Sie auf Seite 57.

Insbesondere bei größeren Eigentümergemeinschaften ist unabdingbar, dass der Verwalter über die notwendige organisatorische und administrative Ausstattung verfügt. Es empfiehlt sich, dass ein Miteigentümer oder der Verwaltungsbeirat den Verwalter in seinen Büroräumen aufsucht. Welche Aspekte bei der Auswahl des Verwalters im Einzelnen geprüft werden sollten, können Sie der Checkliste auf Seite 40 entnehmen.


Anhand dieser Checkliste kann die Gemeinschaft bzw. der Verwaltungsbeirat leicht die Kriterien entnehmen, die für die Auswahl eines Verwalters relevant sind, und beispielsweise in einem Formular festhalten. Dort können ebenfalls die Daten der verschiedenen Bewerber für das Verwalteramt eingetragen werden. Dies

Für die Auswahl eines geeigneten Verwalters sollte sich die Gemeinschaft ausreichend Zeit nehmen.

Ein kompetenter und seriöser Verwalter wird kaum Einwände gegen eine Berücksichtigung seiner Büroräume haben.

Ein strukturiertes Vorgehen bei der Auswahl des Verwalters anhand der Checkliste auf Seite 40 reduziert das Risiko, später Überraschungen zu erleben.

erleichtert später den Vergleich der verschiedenen Angebote und damit auch die Entscheidung. Hinzu kommt, dass der Entscheidungsprozess transparenter wird.

 **Checkliste: Die Auswahl eines Verwalters**

- Verfügt der Verwalter über ausreichende Qualifikation und Berufserfahrung? Betreibt er die Verwaltung von Eigentumswohnungen nebenberuflich oder hauptberuflich?
- Ist der Verwalter Mitglied in einem der größeren Verbände, zum Beispiel VDH (Verband der Hausverwalter) oder BfW (Bundesfachverband der Wohnungsverwalter)?
- Kann der Verwalter die Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen nachweisen? Bietet er selbst Schulungsdienstleistungen für die Eigentümergemeinschaft an (zum Beispiel Seminare für Beiratsmitglieder)?
- Liegt die geforderte Vergütung im Rahmen der Angebote anderer Verwalter?
- Wurden andere Eigentümergemeinschaften nach ihren Erfahrungen mit dem betreffenden Verwalter befragt? Wie viele Objekte bzw. Eigentümergemeinschaften betreut der Verwalter insgesamt? Wie häufig fanden Wechsel statt?
- Übernimmt der Verwalter die Verwaltung persönlich oder beabsichtigt er, Mitarbeiter zu beauftragen? Wie viele Mitarbeiter beschäftigt der Verwalter? Für welche Tätigkeiten sollen diese eingesetzt werden? Sind die Mitarbeiter technisch bzw. kaufmännisch ausgebildet? Welche Tätigkeiten erbringt er persönlich?
- Sind die Abrechnungen verständlich strukturiert? Wird eine geeignete, aktuelle Software eingesetzt? Hat der Beirat die Möglichkeit, eine „Musterabrechnung“ anzusehen?
- Hat sich der Verwalter vor Abgabe seines Angebots einen Überblick über den baulichen und verwaltungstechnischen Zustand der Anlage verschafft?
- Wurde der Verwaltervertrag fachlich – in der Regel von einem Rechtsanwalt – geprüft?
- Ist der Verwalter am Wochenende oder an Feiertagen zu erreichen bzw. gibt es für diese Fälle besondere Regelungen?
- Kümmert er sich auch um die Beauftragung von Handwerkern in Notfällen? Oft gibt es feste Kontakte mit Handwerkern, die die Anlage kennen und wegen der ständigen Geschäftsbeziehung häufig günstiger sind. Schaltet der Verwalter diese auch in Notfällen ein?
- Verfügt der Verwalter über eine angemessene Haftpflichtversicherung?

Die Bestellung des Verwalters

Der erste Verwalter einer neuen Wohnanlage wird häufig bereits in der Teilungserklärung bestellt. Auf diese Weise soll eine ordnungsgemäße Verwaltung der Anlage schon für die ersten Erwerber einer Wohnung gewährleistet werden. Diese Konstellation kann aber auch nachteilig sein, wenn der erste Verwalter dem Bauträger wirtschaftlich oder in sonstiger Weise nahesteht und damit nicht mehr über die erforderliche Unabhängigkeit verfügt. Sollen Ansprüche gegen den Bauträger geltend gemacht werden, können sich Interessenkonflikte ergeben.

Nachdem die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten ist, darf die Erstbestellung des Verwalters höchstens auf drei Jahre vorgenommen werden. In allen anderen Fällen erfolgt die Verwalterbestellung durch Mehrheitsbeschluss, sie darf einen Zeitraum von fünf Jahren nicht überschreiten. Es ist allerdings möglich, denselben Verwalter immer wieder zu bestellen. Dafür ist jedes Mal ein Mehrheitsbeschluss notwendig und der Fünfjahresrhythmus muss beibehalten werden. Ein Verwalter kann also nicht gleich für 10 oder 15 Jahre bestellt werden.

Ein Wiederbestellungsbeschluss kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der bestehenden Bestellung gefasst werden. **Beispiel:** Der Verwalter wurde bis zum 31. Oktober 2013 bestellt. Ein Beschluss über eine erneute Bestellung kann frühestens ab dem 31. Oktober 2012 gefasst werden.

Wird der Verwalter das erste Mal bestellt, müssen mehrere (in der Regel mindestens zwei bis drei) Kandidaten zur Auswahl stehen. Ist man mit dem gewählten Verwalter nach Ablauf seiner Amtszeit zufrieden, kann eine Wiederwahl auch ohne Alternativen erfolgen. Dieses Verfahren entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, hat der BGH entschieden (V ZR 96/10, 1.4.2011).

Für die Bestellung des Verwalters ist allein die Gemeinschaft zuständig. Wird diese Aufgabe dem Verwaltungsbeirat übertragen, ist die Bestellung unwirksam. Ebenso wenig kann die Bestimmung des Verwalters daran gebunden sein, dass die Grundpfandgläubi-

Das Gesetz sieht aus guten Gründen eine Erstbestellung auf maximal drei Jahre vor.

ger, zum Beispiel durch Grundschuld gesicherte Banken, zustimmen. Unzulässig sind zudem Regelungen in der Teilungserklärung, wonach nur Miteigentümer zum Verwalter bestellt werden können. Unterlaufen bei der Bestellung des Verwalters Fehler, so kann dieser Beschluss – wie jeder andere auch – von einem Miteigentümer gerichtlich angefochten werden.

Der Vertrag mit dem Verwalter

Wenn die Eigentümerversammlung einen Beschluss zugunsten eines Verwalters fasst, kommt noch kein wirksamer Verwaltervertrag zustande. Dazu muss der Verwalter das Angebot der Gemeinschaft erst annehmen, also den Vertrag gegenzeichnen oder die Bestellung ausdrücklich annehmen. Der Abschluss des Verwaltervertrags ist formfrei, er kann also auch mündlich besiegelt werden. In der Praxis werden Verwalterverträge jedoch meist schriftlich abgeschlossen, was aus Beweisgründen auch empfehlenswert ist.

Den Inhalt des Verwaltervertrags können die Parteien grundsätzlich frei bestimmen. Üblicherweise legt jedoch der Verwalter einen Formularvertrag vor. Vor der Unterzeichnung durch die Gemeinschaft sollte von einem spezialisierten Anwalt geprüft werden, inwieweit das Dokument rechtlich wirksam und angemessen ist. Dieser wird auch darauf achten, dass die vom Verwalter vorgeschlagenen Formalklauseln im Einklang mit den Bestimmungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen.

Auch wenn für Verwalterverträge in aller Regel Musterverträge verwendet werden, sollte vor Unterzeichnung ein Fachmann über den Vertrag schauen.

Beispiel

Die Beschlussfassung über die Bestellung erfolgt in der Eigentümerversammlung vom 14. April 2012. Der Verwalter legt einen Vertrag vor, dessen Laufzeit am 1. Mai 2012 beginnt und der vom Verwaltungsbeirat am 1. Mai 2012 gegengezeichnet wird.

Vertragsparteien sind auf der einen Seite der Verwalter – als natürliche oder juristische Person – und auf der anderen Seite die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Da die Bestellung durch Mehrheitsbeschluss erfolgt, sind auch eventuell überstimmte Miteigentümer an die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag gebunden.

Die Laufzeit des Verwaltervertrags

Wie bereits erwähnt, ist die Bestellung des Verwalters beim ersten Mal auf drei Jahre, in allen anderen Fällen auf fünf Jahre begrenzt. Die Laufzeit des Verwaltervertrags sollte nach Möglichkeit mit der Bestelldauer übereinstimmen, kann aber eventuell kürzer sein. Im Hinblick auf die Laufzeit des Verwaltervertrags und die Einhaltung von Kündigungsfristen ist jedoch zu beachten, dass zwischen der Bestellung des Verwalters und dem Vertragsschluss in der Regel einige Zeit vergeht. Für die Laufzeit des Vertrags ist daher nicht das Datum ausschlaggebend, an dem die Bestellung beschlossen, sondern an dem der Vertrag unterzeichnet wurde.

Um die Vertragsunterzeichnung seitens der Eigentümergemeinschaft zu erleichtern, sollte sie schon bei der Bestellung den Verwaltungsbeirat ermächtigen, den Vertrag im Namen der Gemeinschaft zu unterschreiben. Sonst müsste jeder Miteigentümer mitunterzeichnen. Dabei ist zu unterscheiden, ob der Beirat lediglich die Unterzeichnung im Auftrag der Gemeinschaft vornehmen oder sich auch inhaltlich mit den Bestimmungen des Verwaltervertrags befassen soll. Das sollte die Gemeinschaft deutlich zum Ausdruck bringen.

Idealerweise beauftragt die Gemeinschaft den Beirat mit beiden Aufgaben. Was den Inhalt des Vertrags anbelangt, sollte die Gemeinschaft dem Beirat die wesentlichen Eckpunkte vorgeben. Wenn der Beirat – gegebenenfalls nach Klärung mit einem Anwalt – wesentliche Änderungen vorschlägt, sollte er diese vorher noch einmal den Miteigentümern zur Zustimmung vorlegen. Es sei denn, der Beirat hat eine entsprechend weitgefassete Vollmacht von der Gemeinschaft erhalten.

Bei der Abwicklung des Vertragsabschlusses kann der Verwaltungsbeirat wertvolle Dienste leisten.

Kündigung des Verwaltervertrags und Abberufung des Verwalters

Der Verwaltervertrag kann während der vereinbarten Laufzeit nur aus einem wichtigem Grund gekündigt werden. Ein solcher liegt

vor, wenn der Gemeinschaft die Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht länger zugemutet werden kann, beispielsweise der Verwalter gemeinschaftliche Gelder unterschlagen oder Provisionen für den Abschluss von Versicherungsverträgen nicht an die Gemeinschaft abgeführt hat.

Die Kündigung des Vertrags ist nicht dasselbe wie die Abberufung des Verwalters. Die Abberufung bewirkt – unabhängig von der Beendigung des Vertrags –, dass der Verwalter von seinem Amt entbunden wird. Die Abberufung kann grundsätzlich jederzeit durch Mehrheitsbeschluss erfolgen, sofern nicht in der Teilungserklärung festgehalten ist, dass der Verwalter nur aus einem wichtigen Grund abberufen werden kann. Letzteres ist in den meisten Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen jedoch vorgesehen. In diesen Fällen wird die Gemeinschaft bei Vorliegen eines triftigen Grundes die Abberufung des Verwalters beschließen und gleichzeitig den Verwaltervertrag fristlos kündigen. Stellt sich also beispielsweise heraus, dass der Verwalter Gelder der Gemeinschaft veruntreut hat, wird die Gemeinschaft ihn nicht nur mit sofortiger Wirkung von seinem Amt entheben (Abberufung), sondern gleichzeitig den Verwaltervertrag fristlos kündigen und eine eventuell erteilte Vollmacht zurückverlangen.

Die meisten Verwalterverträge enthalten üblicherweise eine Reihe von Regelungen, welche die Verwaltertätigkeit im Einzelnen festlegen. Auf Seite 45 finden Sie eine Übersicht der wichtigsten Punkte.

Auch wenn die Vergütung kein unwichtiger Aspekt bei der Verwalterauswahl ist, sollte sie nicht das primäre Kriterium bei der Entscheidungsfindung sein.

Eine zentrale Regelung betrifft die Vergütung des Verwalters. Normalerweise richtet sie sich nach der Zahl der Einheiten, wobei zwischen Wohnungen und Garagen unterschieden wird. Zu berücksichtigen ist jedoch auch die Größe sowie der Zustand der Anlage. Stehen beispielsweise erhebliche Sanierungsarbeiten an, kann dies zu Aufschlägen bei der Vergütung führen. Als erste Orientierung können die Verwaltungskosten im sozialen Wohnungsbau herangezogen werden, die aber für den freien Markt eher die Untergrenze darstellen dürften. Diese belaufen sich jährlich auf 275 Euro für eine Wohnung und 30 Euro für eine Garage. Ein mittlerer Wert auf dem nicht gebundenen Markt dürfte zwischen 240 und 360 Euro (Wohnung) sowie 24 und 48 Euro (Garage) liegen. Oft wird



Wer zahlt was?
Die Kostenverteilung in der
Eigentümergeinschaft

Wenn der Aufzug einer Wohneigentumsanlage gewartet, das Treppenhaus gereinigt oder eine Feuerversicherung abgeschlossen wird, fallen Kosten und Lasten an. Diese müssen von allen Miteigentümern gemeinsam getragen werden. Die Kostenverteilung löst häufig Streit innerhalb der Gemeinschaft aus, was meist auf falsche Informationen und Unwissenheit zurückzuführen ist. Sie können Konflikte umgehen, wenn Sie sich vorab klarmachen, wie die Kosten in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung aufgestellt und verteilt werden und wenn Verwalter und Beirat regelmäßig miteinander kommunizieren.

Gemeinsame Kosten und Lasten

Eine der Hauptpflichten der Wohnungseigentümer untereinander besteht darin, für gemeinsame Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums einzustehen. Dazu gehören beispielsweise die Verwaltungskosten.

Positionen, die zu den Verwaltungskosten zählen

Zu den Verwaltungskosten zählen sehr unterschiedliche Positionen.

Unter den Kosten der Verwaltung versteht man diejenigen Kosten, die vom Verwalter in die Jahresrechnung eingestellt werden. Dazu gehören zunächst die Betriebskosten der Anlage sowie die Heizkosten. Hinzu kommen die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die Verwaltervergütung. Auch die Kosten eventueller Rechtsstreitigkeiten, an denen die Gemeinschaft beteiligt war, zählen zu den Verwaltungskosten. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass das Gericht im Urteil eine andere Verteilung beschließen kann, die unter Umständen vom Verteilungsschlüssel abweicht. In

der folgenden Checkliste finden Sie eine detaillierte Auflistung der Positionen, die zu den Verwaltungskosten gehören:

✓ Checkliste: Verwaltungskosten	
<input type="checkbox"/> Anwalts- und Gerichtskosten, soweit sie von der Gemeinschaft zu tragen sind	<input type="checkbox"/> Reparaturkosten, zum Beispiel Instandsetzung des Rolltors zur Tiefgarage
<input type="checkbox"/> Aufzugskosten (Wartung, Reparatur, Überprüfungen, Telefonkosten für Notruf, Notdienst)	<input type="checkbox"/> Schornsteinreinigung und Emissionsmessung
<input type="checkbox"/> Beleuchtungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum, zum Beispiel Zufahrten, Parkplätze, Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Sonderumlagen, zum Beispiel für die Sanierung eines Flachdachs
<input type="checkbox"/> Blitzableiter (Überprüfung)	<input type="checkbox"/> Straßenreinigung und Müllabfuhr
<input type="checkbox"/> Energieeinkauf (Öl, Gas, Strom etc.)	<input type="checkbox"/> Versicherungsprämien für gemeinschaftliches Eigentum, zum Beispiel Wohngebäude- oder Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung, Haftpflichtversicherung des Verwaltungsbeirats
<input type="checkbox"/> Feuerlöscher (Überprüfung und Austausch)	<input type="checkbox"/> Verwaltervergütung
<input type="checkbox"/> Gartenpflege	<input type="checkbox"/> Verwaltungsbeiratsvergütung (sofern vereinbart), Auslagererstattung für den Verwaltungsbeirat
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantennenanlage	<input type="checkbox"/> Wartungskosten für gemeinschaftliche Einrichtungen, zum Beispiel der Heizungsanlage
<input type="checkbox"/> Hausmeistervergütung	<input type="checkbox"/> Waschmaschinen oder Wäschetrockner im gemeinschaftlichen Eigentum
<input type="checkbox"/> Instandhaltungsrücklage	<input type="checkbox"/> Wasserversorgung und Entwässerung
<input type="checkbox"/> Kabelanschluss	
<input type="checkbox"/> öffentliche Abgaben, die auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallen, zum Beispiel Anliegerbeiträge	
<input type="checkbox"/> Reinigungskosten für gemeinschaftliche Flächen (Treppenhaus, Waschküche, Keller etc.)	

Verteilungsschlüssel

Die Kostenverteilung erfolgt grundsätzlich nach dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil. Allerdings können in der Gemeinschaftsordnung andere Verteilungsschlüssel vorgesehen sein, bestimmte Kosten zum Beispiel nach der Zahl der Wohnungen oder der Wohn- bzw. Nutzfläche verteilt werden. So wird beispielsweise die Vergütung des Verwalters häufig nach der Zahl

der Wohneinheiten berechnet. Eine Besonderheit gilt für die Heizkosten: Diese werden – auch wegen der entsprechenden Vorgaben in der Heizkostenverordnung – nach dem Verbrauch sowie der beheizten Fläche aufgeteilt.

Die Voraussetzungen für Änderungen des Verteilungsschlüssels sind erleichtert worden.

Bislang war es nur möglich, den Verteilungsschlüssel durch einen einstimmigen Beschluss (Vereinbarung) aller Eigentümer zu ändern. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts hat hier wie auch an weiteren Stellen Erleichterungen gebracht. Das betrifft vor allem die Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Kosten bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, für diese gelten folgende Änderungen:

- Die Gemeinschaft ist jetzt befugt, den Schlüssel für die Verteilung der Betriebskosten im Sinne von § 566 Abs.1 BGB durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Ausgenommen sind diejenigen Betriebskosten, die direkt mit dem Wohnungseigentümer abgerechnet werden, zum Beispiel Energielieferungen. Bei den abänderbaren Betriebskosten handelt es sich im Wesentlichen um die laufend wiederkehrenden Kosten nach § 2 der Betriebskosten-Verordnung. Welche Positionen hierunter im Einzelnen fallen, können Sie der Aufzählung auf Seite 109 f. entnehmen. Voraussetzung für eine Änderung ist, dass sich der neue Verteilungsschlüssel am tatsächlichen Verbrauch bzw. an der Kostenverursachung ausrichtet. Bevor also ein Beschluss zur Änderung des Verteilungsschlüssels gefasst werden kann, muss zunächst sichergestellt werden, dass der Verbrauch genau erfasst wird, zum Beispiel durch Installation eines Stromzählers für die gemeinschaftliche Sauna. Für eine Änderung muss zudem ein sachlicher Grund bestehen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn bei gestiegenen Energiekosten beschlossen wird, dass die Kosten eines gemeinschaftlichen Schwimmbads in Zukunft abhängig von der Nutzung berechnet werden sollen. Die Eigentümergemeinschaft muss den Kostenverteilungsschlüssel nicht ändern, sie kann auch den bisherigen beibehalten.

- Eine weitere Erleichterung betrifft die Anpassung des Kostenschlüssels für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten. Auch hier kann durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer ein Verteilungsschlüssel vereinbart werden, der von der Gemeinschaftsordnung bzw. der Teilungserklärung abweicht. Dabei muss zumindest das Quorum, also die Hälfte aller Miteigentumsanteile, erreicht werden. Anders als bei den Betriebskosten kann dies jedoch nicht generell, sondern nur für einen konkreten Einzelfall beschlossen werden. Außerdem muss sich der abweichende Verteilungsschlüssel daran orientieren, ob überhaupt die Möglichkeit besteht, bestimmte Vorrichtungen zu nutzen, oder inwieweit diese Vorrichtungen von einem oder mehreren Miteigentümern in höherem Maße gebraucht werden.

Beispiel

Die Kosten einer aufwendigen Sanierung der Aufzugsanlage sollen nicht auf die Teileigentümer von Gastronomie- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss umgelegt werden, da deren Gäste bzw. Kunden von den Aufzügen keinerlei Gebrauch machen.

Soweit es um die Anpassung an einen modernen Standard geht, ohne dass ein konkreter Instandsetzungsbedarf (Modernisierungsarbeiten) besteht, gilt – wie bereits dargelegt – Folgendes: Modernisierungen oder Anpassungen an den Stand der Technik können durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss (drei Viertel aller stimmberechtigten Miteigentümer, mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) vereinbart werden. **Beispiel:** Die Heizungsanlage erfüllt noch alle emissionsrechtlichen Anforderungen. Dennoch beschließt die Eigentümerversammlung mit qualifizierter Mehrheit, einen Niedertemperatur-Brenner anzuschaffen.

Neuerdings hat ein einzelner Wohnungseigentümer auch Anspruch darauf, dass eine Vereinbarung, zum Beispiel in der Gemeinschaftsordnung, geändert wird, wenn es unbillig erscheint, an der bestehenden Regelung im Einzelfall festzuhalten. Zum Beispiel wenn es durch Anbau eines Wintergartens oder anderweitiger Schaffung zusätzlicher Wohnflächen unzumutbar erscheint, den bisherigen Kostenverteilungsschlüssel für die übrigen Miteigentümer anzusetzen.

Tipps

Für bestimmte Maßnahmen zu energieeffizientem Sanieren gibt es öffentliche Zuschüsse, beispielsweise über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Hausgeldzahlungen

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Vorschüsse auf der Grundlage des Wirtschaftsplans zu leisten. Die Pflicht, dieses Hausgeld zu zahlen, kann sich darüber hinaus aus Beschlüssen ergeben, mit denen die Jahresabrechnung gebilligt oder eine Sonderumlage festgesetzt wird. Die Zahlung kann durch Einzelüberweisung, Dauerauftrag oder Einzugsermächtigung erfolgen.

Tipp

Die Fälligkeitstermine der Zahlung von Hausgeld sollten kalendermäßig bestimmt werden. Das erspart dem Verwalter lästige Mahnungen.

Fällig sind Hausgeldzahlungen immer dann, wenn der jeweilige Beschluss gefasst wird. Das gilt auch für eine Sonderumlage – soweit in einem Beschluss nichts anderes vereinbart ist. Um die Zahlungspflicht zu begründen, reicht jedoch ein entsprechender Beschluss allein nicht aus. Hinzukommen muss eine entsprechende Anforderung durch den Verwalter. Erst durch diese wird die Zahlung normalerweise fällig.

Wenn das Hausgeld nicht rechtzeitig gezahlt wird, gilt das noch nicht unbedingt als Verzug. Die Frage, wann ein solcher eintritt, ist deshalb wichtig, weil nur dann Verzugszinsen und ein eventueller Verzugschaden seitens der Gemeinschaft geltend gemacht werden können. Ist der Zahlungszeitpunkt nicht im Beschluss selbst oder in der Teilungserklärung kalendermäßig bestimmt – **Beispiel:** Zahlungstermin 15. September –, muss der Verwalter mahnen. Ohne Mahnung tritt kein Verzug ein, sodass weder Verzugszinsen noch Verzugs Schadenersatz wie zum Beispiel Anwaltsgebühren verlangt werden können.

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung verbleiben die für das laufende Wirtschaftsjahr gezahlten Hausgelder bei der Gemeinschaft. Dies gilt insbesondere auch für die Instandhaltungsrücklage.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erleichtert es der Gemeinschaft, Zahlungsangelegenheiten zu regeln. Selbst wenn die Gemeinschaftsordnung bereits Vorschriften über Zahlungsangelegenheiten enthält, kann die Gemeinschaft nun durch Mehrheitsbeschluss abweichende Regelungen treffen.

Das gilt unter anderem für:

- die Art und Weise von Zahlungen, etwa Überweisung, Lastschrift, Dauerauftrag,
- das Fälligwerden von Zahlungen, beispielsweise des Wohngelds oder von Sonderumlagen,
- die Bezahlung von Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, zum Beispiel für die Nutzung eines gemeinschaftlichen Versammlungsraums für private Feiern einzelner Miteigentümer,
- Zahlungen für einen besonderen Verwaltungsaufwand, etwa für die Baubetreuung einer größeren Umbaumaßnahme durch den Verwalter.

Sonderumlagen

Wenn der Verwalter feststellt, dass die im Wirtschaftsplan veranschlagten Vorauszahlungen nicht ausreichen, müssen die Eigentümer Zahlungen leisten, um die Lücken zu decken. Es handelt sich hierbei um sogenannte Sonderumlagen, die durch einen Mehrheitsbeschluss erhoben werden können. Es gibt unterschiedliche Gründe, warum Vorauszahlungen nicht ausreichen können. Neben unzutreffenden Kostenansätzen im Wirtschaftsplan können Zahlungsausfälle bei einem Miteigentümer oder unvorhergesehene größere Reparaturen als Ursache in Betracht kommen. **Beispiel:** Bei einer technischen Überprüfung der Aufzugsanlage durch die zuständige Behörde werden Sicherheitsmängel festgestellt, deren Beseitigung erheblichen Aufwand verursacht.

Sonderumlagen lassen sich manchmal nicht vermeiden.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Bedeutung des Wirtschaftsplans

In vielen Fällen wird nicht richtig zwischen der Erstellung und dem Zweck des Wirtschaftsplans einerseits und der Jahresabrechnung andererseits unterschieden. Dazu müssen Sie Folgendes wissen: Im Wirtschaftsplan stellt der Verwalter diejenigen Einnahmen und Ausgaben zusammen, die voraussichtlich für das kommende Wirtschaftsjahr bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anfallen werden. Dabei greift er auf die Zahlen der vergangenen Jahresabrechnung zurück. Sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans bereits zusätzliche Aufwendungen oder Zahlungsausfälle erkennbar, wird er diese entsprechend berücksichtigen.

Der ermittelte Finanzbedarf ist die Basis für die Zahlung des Hausgelds, das in der Regel monatlich fällig wird. Allerdings muss der Wirtschaftsplan erst von der Gemeinschaft beschlossen werden, bevor die Zahlungspflicht für die einzelnen Wohnungseigentümer in Kraft tritt. Wenn der Verwalter keinen Wirtschaftsplan erstellt, darf jeder Eigentümer dies von ihm verlangen, dafür ist kein Mehrheitsbeschluss nötig.

Grundsätzlich gilt der Wirtschaftsplan nur für das Wirtschaftsjahr.

Der Wirtschaftsplan erstreckt sich auf das zukünftige Rechnungsjahr. Nach dem Gesetz ist dies das Kalenderjahr, allerdings sind auch andere Regelungen möglich. So kann das Rechnungsjahr beispielsweise an die Heizperiode angepasst werden. Der Verwalter ist verpflichtet, den Wirtschaftsplan zu Beginn des Rechnungsjahrs zur Beschlussfassung vorzulegen. Es reicht jedoch aus, wenn er dies in den ersten drei bis vier Monaten des Rechnungsjahrs erledigt.

Der Wirtschaftsplan gilt immer nur für den Zeitraum, den er abdeckt, in der Regel also für das Rechnungsjahr. Er trifft nicht