



umfassend.
zuverlässig.
transparent.

Über
50
Jahre
Erfahrung

**Informationen für
neue Wohnungseigentümer**

www.treubau.de



TREUBAU
IMMOBILIENVERWALTUNG

Das Wichtigste auf einen Blick

Wir möchten Ihnen die wichtigsten Grundsätze der WEG-Verwaltung kurz erläutern:
„Wer im Grundbuch steht, ist rechtlich gesehen Eigentümer.“

Das Gesetz kennt keinen „faktischen“ Eigentümer. Somit ist bis zur Grundbuchumschreibung (auch für die Verwaltung) weiterhin der Verkäufer der aktuelle Eigentümer der Wohnung. Sollte zwischen Kaufvertrag und Grundbuchumschreibung die jährliche Eigentümerversammlung stattfinden, wird nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer von der Verwaltung eingeladen.

Die Zahlungsverpflichtung nach § 16 Abs. 2 WEG und § 28 Abs. 1 WEG besteht weiter. Sie wird durch den Kaufvertrag oder den Nutzen-Lasten-Wechsel nicht aufgehoben (BGH 18.05.89- V ZB 14/88; DWE 1989). Es ist daher wichtig, dass der Grundbuchauszug der Eigentümerumschreibung bei der Verwaltung eingereicht wird.

Ein harmonisches Zusammenleben und gemeinschaftliches Wirtschaften wird erleichtert, wenn alle Wohnungseigentümer über grundlegende Regeln informiert sind und sich diesen verpflichtet fühlen. Allgemeine Pflichten des Wohnungseigentümers sind im § 14 WEG, in der Teilungserklärung, in den Beschlüssen und ggf. in der Hausordnung festgelegt. Sie sind auch dann verbindlich, wenn die Wohnung Dritten überlassen oder vermietet wird.

Durch die Gemeinschaft gefasste Beschlüsse sind auch für neue Eigentümer stets bindend und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die in jedem Kaufvertrag getroffenen individuellen Vereinbarungen gelten nur im Innenverhältnis (Käufer – Verkäufer). Diese haben keine Auswirkungen oder wirken nicht verpflichtend auf das Außenverhältnis (Gemeinschaft – Verwalter).

Rechtsgrundlage

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

1. Die Teilungserklärung: Sie beschreibt die Teilung des Grundstückes sowie die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum.
2. Die Gemeinschaftsordnung: Hier sind die Rechte und Pflichten der Eigentümer hinterlegt.
3. Der Verwaltervertrag: Er wird zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter geschlossen.
4. Die Hausordnung, die durch die Gemeinschaft beschlossen wird und bei Vermietung der Wohnung Einzug in den Mietvertrag erhalten sollte.

Organe der Wohnungseigentümergeinschaft

Neben dem einzelnen Eigentümer gehören hierzu:

1. Die Eigentümerversammlung (§23 WEG): Sie ist ein beschlussfassendes Organ und wird i.d.R. einmal im Jahr abgehalten und durch den Verwalter einberufen.
2. Der Beirat (§29 WEG): Er ist ein von der Eigentümergemeinschaft gewähltes ehrenamtliches Organ zur Prüfung der Jahresabrechnung, das in der Praxis oft auch beratende und berichtende Funktionen wahrnimmt.
3. Der Verwalter: Ihm obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Die Aufgaben sind im §27 WEG festgehalten. Ergänzende Aufgaben sind im Verwaltervertrag geregelt.

Der Wirtschaftsplan

Alle Kosten und Erträge, mit denen für das jeweilige Wirtschaftsjahr zu rechnen ist, werden jährlich durch den Verwalter erfasst, berechnet und von der Gemeinschaft beschlossen. Eine genaue Wirtschaftsplanerstellung stellt sicher, dass die Gemeinschaft über ausreichende Zahlungsmittel verfügt. Hieraus erstellt der Verwalter für jede Wohnung einen individuellen Wirtschaftsplan, mit dem das Wohngeld der jeweiligen Sonder-/Teileigentumseinheit berechnet wird. Dies geschieht entweder auf der Grundlage der Anteile der Einheit am Gesamteigentum (sog. Miteigentumsanteile) oder der festgelegten Verteilerschlüssel über die Gemeinschaftsordnung oder durch gefasste Beschlüsse.

Das Wohngeld

Es umfasst die monatliche Zahlungsverpflichtung (gem. Wirtschaftsplan) eines Eigentümers für Betriebs-, Bewirtschaftungskosten und die Ansparung in die Instandhaltungsrücklage:

1. Betriebskosten sind, wie bei einer Mietwohnung, die Kosten für Heizung, Wasser, Wartung, Hausbeleuchtung, Gartenpflege u.ä.. Meist werden diese als umlagefähige Kosten bezeichnet.
2. Sonstige Bewirtschaftungskosten sind weitere Kosten wie z.B. Bankgebühren, Saalmieten, laufende Instandhaltung, Verwaltungskosten u.ä.. In der Regel werden diese Kosten als nicht umlegbare Kosten bezeichnet.
3. Die Zuführung zur Rücklage wird für umfangreiche Baumaßnahmen und / oder größeren Anschaffungen angelegt. Über die Verwendung der Rücklage muss jeweils ein entsprechender Beschluss gefasst werden.

Die Jahresabrechnung

Nach Beendigung eines Wirtschaftsjahres wird durch den Verwalter eine Jahresabrechnung erstellt. Zum einen eine Gesamtabrechnung, in welcher die Gesamteinnahmen und Ausgaben Ihrer Wohnungseigentümergemeinschaft sowie die Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung inkl. Nachweis der Vermögenslage aufgeführt werden und zum anderen die Einzelabrechnung, welche die Kostenverteilung pro Sonder-/Teileigentumseinheit darstellt.

In der Einzelabrechnung werden die gemäß Wirtschaftsplan vor auszuzahlenden Wohngelder den tatsächlich entstandenen Kosten gegenübergestellt. Hieraus ergibt sich entweder eine Gutschrift oder eine Nachzahlung. Die Abrechnung erhält mit Beschluss aller Eigentümer ihre Gültigkeit.

Für die sich aus der Einzelabrechnung ergebende Abrechnungsspitze hat derjenige Eigentümer aufzukommen, welcher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diese Abrechnung im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist (BGH, Beschluss vom 21.04.1988, BGHZ 104, 196 f).

Rückstände auf Wohngelder, welche sich aus dem Wirtschaftsplan ergeben und während des Zeitraums des Verkäufers fällig waren, trägt nicht der Erwerber, sondern der Verkäufer. Das Wohngeld für den Monat der Eigentumsumschreibung trägt derjenige Eigentümer, welcher zum Zeitpunkt der Fälligkeit (i. d. R. der erste des Monats) Eigentümer war.

Der Verwalter ist nicht dazu verpflichtet, nach Verkauf einer Wohnung eine Zwischenabrechnung anzufertigen. Auf Wunsch und gegen Kostenerstattung von 50,- Euro zzgl. MwSt. kann eine solche Zwischenabrechnung beim Verwalter angefordert werden.

Niederlassungen

- **Mannheim**
Am Exerzierplatz 6 · 68167 Mannheim
Tel. 0621-3005-0 · info@treubau.de
- **Bernau**
Pegasusstraße 18 · 16321 Bernau
Tel. 03338-3947-0 · info@treubau.de
- **Berlin**
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24 · 10785 Berlin
Tel. 030-700794-05 · info@treubau.de

Wehrmathen 7 · 12529 Schönefeld
Tel. 030-6722362 · info@treubau.de
- **Bonn**
Dottendorfer Straße 86 · 53129 Bonn
Tel. 0228-919527-3 · info@treubau.de
- **Stuttgart**
Vaihinger Markt 14 · 70563 Stuttgart
Tel. 0711-61918-0 · info@treubau.de

Tochtergesellschaften

- **München**
Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH
info@baweg.de

Münchner Grund Immobilienmanagement GmbH
info@mgim.de

Arastraße 2 · 85579 Neubiberg
Tel. 089-60061-0
- **Konstanz**
IBIT Team GmbH
Line-Eid-Straße 1 · 78467 Konstanz
Tel. 07531-1314-0 · info@ibit-team.de



Treubau Verwaltung GmbH

Am Exerzierplatz 6
68167 Mannheim

Tel. 0621 3005-0
Mail: info@treubau.de
www.treubau.de

Immobiliengruppe Rhein-Neckar mit ihren Dienstleistungsmarken:

