



# Grundlegendes Immobilien-Wissen

## Teil 3

# Die Eigentumswohnung und ihre Verwaltung

## Inhaltsverzeichnis

0. Wichtiger Hinweis.....	3
1. Die Eigentumswohnung.....	4
Eine Wohnung zur Eigentumswohnung machen .....	5
2. Aufgeteilte Häuser .....	7
3. Benutzung von Gemeinschaftseigentum.....	12
4. Die Eigentümergemeinschaft .....	14
5. Die Hausverwaltung.....	15
6. Der Wirtschaftsplan .....	17
7. Die Hausgeld-Abrechnung.....	20
8. Die Eigentümerversammlung.....	22

## O. Wichtiger Hinweis

*Achte beim Lesen dieser Niederschrift sorgfältig darauf, dass du niemals über ein Wort hinweggehst, das du nicht vollständig verstehst. Der einzige Grund, warum jemand ein Studium aufgibt, verwirrt oder lernunfähig wird, liegt darin, dass er über ein nicht verstandenes Wort hinweggegangen ist.*

*Die Verwirrung oder die Unfähigkeit, etwas zu begreifen oder zu lernen, entsteht NACH einem Wort, das man nicht definiert und verstanden hat. Es können nicht nur die neuen und ungewöhnlichen Wörter missverstanden sein, die du nachschlagen musst. Auch bei ganz gebräuchlichen Wörtern kann es häufig vorkommen, dass man eine falsche Definition dafür hat und sie daher Verwirrung stiften.*

*Diese Information, dass man über ein undefiniertes Wort nicht hinweggehen sollte, ist die wichtigste Tatsache auf dem ganzen Gebiet des Studierens. Jedes Fachgebiet, dessen Studium du angefangen und dann aufgegeben hast, enthielt Wörter für die du keine Definition hattest.*

*Achte also beim Studieren dieser Niederschrift sehr, sehr sorgfältig darauf, dass du niemals über ein Wort hinweggehst, das du nicht vollständig verstehst. Wenn der Inhalt verwirrend wird oder du ihn anscheinend nicht begreifen kannst, wird es kurz davor ein Wort geben, das du nicht verstanden hast. Gehe nicht weiter, sondern VOR den Punkt zurück, an dem du in Schwierigkeiten gerietst, finde das missverstandene Wort und sehe zu, dass du seine Definition bekommst.*

*In dieser Niederschrift sind teilweise Definitionen von Wörtern im Text mit angegeben. Diese Definitionen definieren das Wort, so wie es im jeweiligen Text benutzt wird. Stelle in jedem Fall sicher, dass du auch alle weiteren gebräuchlichen Definition des Wortes kennst.*

## 1. Die Eigentumswohnung

Nun sind wir bereits tief in das Fachgebiet der Immobilie eingetaucht. Doch in allem was wir bisher gelernt haben, haben wir nur über ganze Häuser oder Grundstücke geredet.

In den folgenden Kapiteln wollen wir uns nun mit der Erkundung der Eigentumswohnung befassen. Denn auch eine einzelne Wohnung kann als Immobilie bezeichnet werden. Und auch eine einzelne Wohnung kann ein eigenes Grundbuchblatt erhalten und dementsprechend einzeln gekauft und belastet werden.

Was also ist eine **Eigentumswohnung**? Um das zu klären schauen wir uns erst mal beide Teile des Wortes an; **Eigentum** und **Wohnung**.

**Eigentum** ist eine Sache bei der jemand das alleinige Recht hat, die Sache zu benutzen und damit zu tun was er möchte.

Eine **Wohnung** besteht aus einem Zimmer oder mehreren Zimmern in einem Haus, die einen abgeschlossenen Bereich bilden und für eine oder mehrere Personen zum Wohnen dienen. Eine Wohnung ist komplett nach außen abschließbar. Das Wort *Wohnung* kommt von einem alten deutschen Wort *wonunga* mit der Bedeutung *Bleiben, Aufenthalt* oder *Gewohnheit*.

Normalerweise gehört jemandem ein ganzes Haus, das zum Beispiel aus mehreren Wohnungen bestehen könnte. Eine **Eigentumswohnung** spezifiziert sich jedoch dadurch, dass sie jemandem einzeln gehören kann, also unabhängig davon wem das übrige Haus gehört.

Es handelt sich also um einen Teil eines Hauses den man in seinem Eigentum haben kann, ohne dass einem das restliche Haus gehört.

Natürlich könnte jemand auch ein ganzes Haus aus Eigentumswohnungen alleine in seinem Eigentum haben. In diesem Fall könnte er jedoch jederzeit einzelne Wohnungen aus dem Haus an jemanden anderen verkaufen. Wenn es sich bei den Wohnungen nicht um Eigentumswohnungen handelt geht das nicht.

**Hinweis:** Wohnungen die nicht einzeln besessen werden können werden nicht als Eigentumswohnungen bezeichnet.

## Eine Wohnung zur Eigentumswohnung machen

Wie wird eine Wohnung also zur Eigentumswohnung?

Dafür muss ein Haus **aufgeteilt** werden.

Die Aufteilung passiert durch eine schriftliche Erklärung des Eigentümers. Diese schriftliche Erklärung erklärt wie das Haus genau in einzelne **Einheiten** aufgeteilt werden soll.

Eine **Einheit** kann eine einzelne **Wohnung**, ein **Büro**, eine **Garage** oder andere „Teile“ von Gebäudeanlagen sein.

Die Erklärung des Eigentümers, durch die er eine Immobilie in Einheiten aufteilt, wird **Teilungserklärung** genannt.

Die Teilungserklärung muss vom Eigentümer vor einem Notar unterschrieben werden.

Um die genauen Vorgänge einer Aufteilung zu erklären, hier ein einfaches Beispiel:

Belinda besitzt ein Grundstück auf dem ein Haus und vier Garagen stehen. In dem Haus gibt es sechs Wohnungen.

Belinda möchte sich nicht um die Immobilie kümmern und entschließt sie zu verkaufen. Da sie selbst in einer der Wohnungen wohnt möchte sie jedoch nicht einfach das ganze Haus verkaufen und entschließt sich schließlich das Haus aufzuteilen.



Von ihrem Notar lässt Belinda sich eine Teilungserklärung entwerfen.

In der Teilungserklärung werden die Einheiten aufgelistet, in die das Haus aufgeteilt werden soll. Da es Teile des Grundstücks und auch am Gebäude gibt, die nicht eindeutig einer Einheit zugeordnet werden können, wird jeder Einheit ein Anteil daran zugewiesen. Diesen Anteil nennt man **Miteigentumsanteil**.

Hier ein Ausschnitt aus der Teilungserklärung die der Notar entworfen hat:

„...Belinda ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 5 in Musterdorf. Dieses Flurstück ist mit einem Haus und vier Garagen bebaut. Belinda teilt diesen Grundbesitz hiermit wie nachfolgend genannt auf:

1. Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß rechts, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
2. Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoß links, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
3. Wohnung Nr. 3 im Obergeschoß rechts, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
4. Wohnung Nr. 4 im Obergeschoß links, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
5. Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoß rechts, verbunden mit 150/1.000 Miteigentumsanteilen
6. Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoß links, verbunden mit 150/1.000 Miteigentumsanteilen
7. Garage Nr. G1, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen
8. Garage Nr. G2, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen
9. Garage Nr. G3, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen
10. Garage Nr. G4, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen

“  
...“

Jeder Einheit wird hier ein Miteigentumsanteil zugewiesen. Dieser **Miteigentumsanteil** ist ein rechnerischer Bruchteil am gesamten Objekt. Dieser Anteil am Objekt gehört dem Eigentümer der jeweiligen Einheit. Die Miteigentumsanteile aller Einheiten zusammen ergeben 1.000/1.000. Wenn jemandem also alle Miteigentumsanteile gehören, so ist er im Besitz des ganzen Objekts.

Belinda unterschreibt die Teilungserklärung nun beim Notar, wodurch die Teilung wirksam wird. Durch die Teilung wird das bisherige Grundbuchblatt zu diesem Objekt gelöscht. Stattdessen erhält nun jede Einheit (Wohnung, Garage, usw.) ein eigenes Grundbuchblatt.

In das **Bestandsverzeichnis** der neuen Grundbuchblätter wird in etwa folgendes eingetragen:

„160/1.000 Miteigentumsanteile am Flurstück Nr. 5 in Musterdorf, verbunden mit der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß rechts des Hauses Musterstraße 7 in Musterdorf.“

In Abteilung 1 wird nun wieder Belinda als Eigentümerin eingetragen.

Alle anderen Eintragungen aus dem bisherigen Grundbuchblatt werden ebenfalls in alle neuen Grundbücher übertragen.

Belinda ist nun vorerst noch Eigentümer sämtlicher Einheiten und somit auch aller Miteigentumsanteile.

**Hinweis:** Wenn eine Immobilie mehreren Personen gemeinsam gehört, können diese die Immobilie auch mit einem Vertrag, anstatt einer Teilungserklärung aufteilen. In einem solchen **Teilungsvertrag** wird dann jedoch noch zusätzlich geregelt, dass jedem Eigentümer fortan nur noch bestimmte Einheiten aus dem geteilten Objekt gehören, anstatt dass jeder wie bisher einen Anteil am gesamten Objekt besitzt.

## 2. Aufgeteilte Häuser

Ein Haus, das durch eine Teilungserklärung geteilt wurde, muss nun irgendwie verwaltet werden.

Belinda aus unserem Beispiel im letzten Kapitel hat inzwischen fünf ihrer Eigentumswohnungen und drei von den Garagen verkauft. Das heißt ihr gehören jetzt nur noch eine Wohnung und eine Garage, die sie jeweils selber nutzt.

Da es nun Schwierigkeiten bei der Frage geben könnte, wer einen neuen Farb-anstrich des Hauses zukünftig bezahlen soll und sich die Eigentümer der verschiedenen Wohnungen bei Fragen zum Haus uneinig sein könnten wird in jeder Teilungserklärung bereits geregelt, wie die Verwaltung des Hauses durch die Gemeinschaft der Eigentümer zukünftig auszuführen ist. Wenn das in der Teilungserklärung (oder dem Teilungsvertrag) nicht geregelt wird, dann gelten automatisch im Gesetz festgelegte Regelungen.

Um zu verstehen wie die Verwaltung eines aufgeteilten Hauses funktioniert werden nachfolgend und in den nächsten Kapiteln viele neue Wörter erklärt. Stelle sicher, dass du diese Wörter gut verstehst und mache dir wenn nötig Beispiele zu diesen Wörtern.

Die Immobilie wurde durch die Teilung in mehrere Einheiten aufgeteilt. Diese Einheiten (Wohnungen, Garagen, usw.) werden als **Sondereigentum** bezeichnet. Sondereigentum ist also das alleinige Recht an einer Wohnung, einer Garage, einem Büro, einem Tiefgaragen-Stellplatz oder irgendwelchen anderen Räumen.

**Hinweis:** Bei Sondereigentum muss es sich um geschlossene Räume handeln. Außenstellplätze ohne Ummauerung können also kein Sondereigentum sein. Einzige Ausnahme: Tiefgaragen-Stellplätze gelten als „abgeschlossen“, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Das Sondereigentum wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Sondereigentum, das zum Wohnen dient (= Wohnungen) wird als **Wohnungseigentum** bezeichnet. Sondereigentum, das nicht zum Wohnen dient (= Büros, Garagen, usw.) wird als **Teileigentum** bezeichnet.

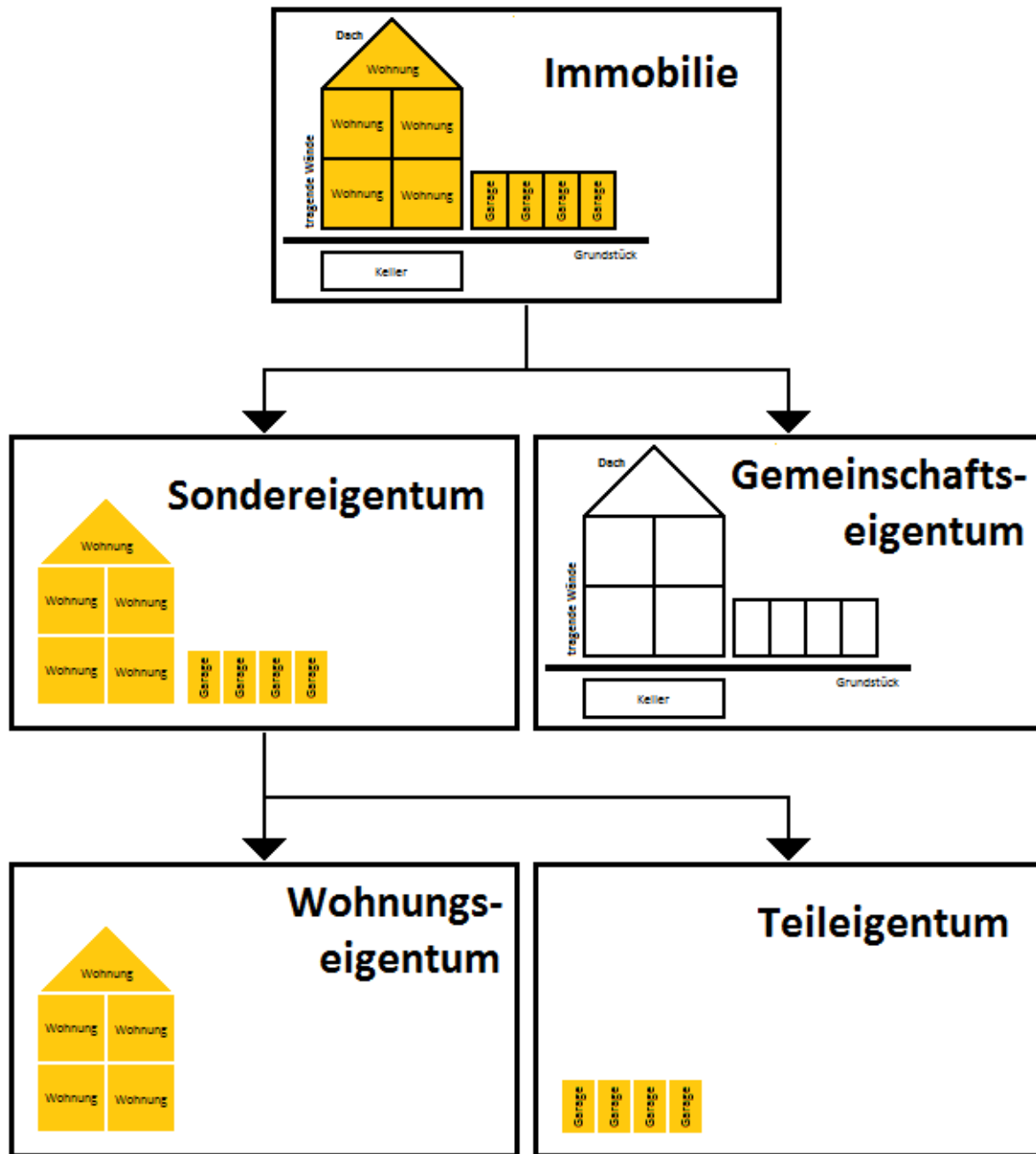
**Hinweis:** Das Wort Teileigentum wird oft falsch benutzt. Teileigentum bezieht sich NUR auf Räume, die nicht zum Wohnen genutzt werden. Regelmäßig wird das Wort jedoch auch gleichbedeutend wie Sondereigentum benutzt, was falsch ist.

Durch die Teilung werden nicht alle Teile des Gebäudes und des Grundstücks einem Sondereigentum zugeordnet. Es bleiben also einige Teile und Bereiche übrig, wie z.B. das Treppenhaus, tragende Wände, die Hauseingangstür, der Aufzug (falls es einen gibt), Rohrleitungen, die Heizung im Keller, usw.; insbesondere solche Gebäudeteile, die das ganze Haus beeinträchtigen würden, wenn sie zerstört werden würden gehören in diesen Bereich. Alle diese Gebäude- und Grundstücksteile gehören zum **Gemeinschaftseigentum**.

Das **Gemeinschaftseigentum** ist der Teil eines per Teilungserklärung oder Vertrag geteilten Gebäudes oder Grundstücks, der allen Miteigentümern gehört und von diesen zusammen verwaltet werden muss. Welche Gebäudeteile im Detail zum Gemeinschaftseigentum gehören ist in der Teilungserklärung bzw. im Teilungsvertrag geregelt.

Hier eine bildliche Darstellung zur Aufteilung von Immobilien:





Den Eigentümer eines Sondereigentums nennt man **Sondereigentümer** oder **Miteigentümer**. Die Gruppe aller Miteigentümer zusammengenommen nennt man die **Eigentümergeinschaft**.

Das **Gemeinschaftseigentum** gehört immer der Eigentümergeinschaft, also allen Miteigentümern zusammen. Dabei besitzt jeder Miteigentümer einen bestimmten Anteil am Gemeinschaftseigentum. Dieser Anteil ist der **Miteigentumsanteil**. Miteigentumsanteile (kurz: **MEA**) werden gewöhnlich in Bruchteilen angegeben. Dabei wird das Gemeinschaftseigentum in beispielsweise 1.000 theoretische Anteile aufgeteilt und jedem Sondereigentum wird ein Teil von diesen 1.000 Anteilen zugeordnet.



Kauft man also eine Eigentumswohnung oder irgendein anderes Sondereigentum erwirbt man auch immer einen Anteil an dem Gesamtobjekt. Kosten für das Gesamtobjekt werden immer auf alle Miteigentümer verteilt.

### 3. Benutzung von Gemeinschaftseigentum

Tiefgaragenstellplätze oder Garagen, können zu **Teileigentum** gemacht werden. Das wird manchmal aber nicht immer gemacht. Wird es nicht gemacht so gehören sie zum Gemeinschaftseigentum und dürfen entsprechend von jedem Miteigentümer in gleicher Weise benutzt werden. Außenstellplätze sind in jedem Fall Gemeinschaftseigentum.

Nun gibt es aber einen Ausnahmefall bei dem Gemeinschaftseigentum nicht von jedem Miteigentümer benutzt werden darf. In einer Teilungserklärung oder einem Teilungsvertrag kann auch ein sogenanntes **Sondernutzungsrecht** festgelegt werden. Das Sondernutzungsrecht (kurz: **SNR**) ist das Recht, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein nutzen zu dürfen. Dieses Recht wird einem bestimmten Sondereigentum (Wohnung, Garage, Büro...) zugeteilt. Der Eigentümer dieses Sondereigentums ist dann allein berechtigt die Sache, zu nutzen. Die anderen Miteigentümer werden durch das Sondernutzungsrecht von der Nutzung ausgeschlossen.

Wenn man also beispielsweise einer Eigentumswohnung das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zuteilt, dann darf der Eigentümer dieser Wohnung diesen Stellplatz alleine benutzen. Alle anderen Sondereigentümer sind von der Nutzung des Stellplatzes ausgeschlossen.

Belinda aus unserem vorherigen Beispiel hätte in der Teilungserklärung auch Sondernutzungsrechte für die Garagen festlegen können, anstatt die Garagen in Teileigentum aufzuteilen. Diese Sondernutzungsrechte hätte sie dann fest an je eine Wohnung gebunden. Dadurch wären die Garagen offiziell Gemeinschaftseigentum und sämtliche Kosten zu diesen Garagen müssten von der Eigentümergemeinschaft getragen werden, obwohl sie nicht von jedem genutzt werden dürften.

Der Miteigentümer dem das Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gemeinschaftseigentums (z.B. einer Garage) zusteht, darf diesen Teil (die Garage) auch vermieten. Alle Mieteinnahmen stehen ihm allein zu.

Sondernutzungsrechte gibt es üblicherweise für Stellplätze, Hobbyräume, Terrassen und Gärten.

**Hinweis:** Sondernutzungsrechte sollten im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchs vermerkt werden, müssen sie aber nicht. Verkauft ein Eigentümer sein Sondereigentum an einen neuen Eigentümer, nachdem Sondernutzungsrechte zwischen den Miteigentümern der Eigentümergemeinschaft

ausgemacht worden sind, ohne, dass diese ins Grundbuch eingetragen worden sind, so würden für den neuen Eigentümer die vorhandenen Regelungen zu Sondernutzungsrechten nicht mehr gelten, da er mit Ihnen nicht übereingestimmt hat. Nur was im Grundbuch steht gilt auch für neue Eigentümer.

#### 4. Die Eigentümergemeinschaft

Die Gruppe aller Miteigentümer eines aufgeteilten Hauses zusammengenommen, ist die **Eigentümergeinschaft** oder auch **Wohnungseigentümergeinschaft** (kurz: **WEG**). Die Eigentümergemeinschaft entscheidet immer zusammen, wenn Reparaturen am Gemeinschaftseigentum gemacht werden müssen oder irgendwelche anderen Entscheidungen zu dem aufgeteilten Objekt getroffen werden müssen.

Im Grunde kann die **WEG** (Wohnungseigentumsgemeinschaft) das Gemeinschaftseigentum also eigenständig verwalten, wobei es jedoch einige gesetzliche Regelungen zu beachten gibt. Da dies den meisten WEG's zu aufwändig ist, wird normalerweise ein Verwalter mit allen wichtigen Tätigkeiten beauftragt. Dieser Verwalter wird meistens als **Hausverwalter** oder **WEG-Verwalter** bezeichnet.

**Hinweis:** Das Wort **Hausverwalter** bzw. **Hausverwaltung** wird auch für die Verwaltung von nicht aufgeteilten Immobilien benutzt. In diesem und den nächsten Kapiteln beziehen wir uns allerdings nur auf Hausverwaltungen, die mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer WEG beauftragt wurden.

## 5. Die Hausverwaltung

Die **Hausverwaltung** ist eine Firma, die im Auftrag der Eigentümergeinschaft die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums übernimmt und dafür von der Eigentümergeinschaft bezahlt wird.

Die Hausverwaltung ist für sämtliche Aufgaben, wie die Renovierung und Reparatur des Gemeinschaftseigentums zuständig. Sie hält die Grundstücksflächen in ordentlichem Zustand und kümmert sich außerdem um alle Verträge betreffend der Immobilie, z.B. für die laufende Versorgung mit Strom und Wasser, die Müllabfuhr und die Versicherung der Immobilie. Um hier auch den vollen Überblick über die Finanzen zu behalten kümmert sich die Hausverwaltung zusätzlich um die Verwaltung der Gelder (aller Einnahmen und Ausgaben) der Eigentümergeinschaft.

Die Aufgaben der Hausverwaltung sind recht umfangreich, können aber grob in zwei Bereiche aufgeteilt werden:

### 1. Die Technische Verwaltung

...betrifft alle Aufgaben die an der Immobilie direkt wahrgenommen werden, wie Renovierungen, Reparaturen, Kontrolle von Geräten (z.B. der Heizung), Gartenpflege, Übergabe von Wohnungen an neue Mieter, usw.

### 2. Die Kaufmännische\* Verwaltung

...betrifft alle Aufgaben die eher im Hintergrund ausgeführt werden, wie die Planung von Ausgaben, Bezahlung von Rechnungen, Abschluss von Verträgen, Führung von Übersichten zu allen Einnahmen und Ausgaben, Kontrolle von Geldeinnahmen, usw.

**\*Kaufmännisch** bezieht sich ursprünglich auf den Beruf des Kaufmanns. Ein Kaufmann ist jemand der sein Geld mit dem Kauf und Verkauf (Handel) von Waren verdient. Hier wird das Wort benutzt um sich auf Tätigkeiten zu beziehen, die denen des Kaufmanns ähnlich sind, nämlich alles was mit Kontrolle, Planung und Übersicht von Einnahmen und Ausgaben, usw. zu tun hat.

Um ihren ganzen Aufgaben nachkommen zu können, braucht die Hausverwaltung in erster Linie Geld. Die Eigentümergeinschaft zahlt der Hausverwaltung daher monatliche Geldbeträge um alle laufenden Kosten zu decken.

Da die Eigentümergeinschaft allerdings auch sicherstellen möchte, dass nicht unnötig viel Geld ausgegeben wird und sie auch einen Überblick darüber

behalten möchte, wie viel Geld für was ausgegeben wird, ist die Hausverwaltung dazu verpflichtet, jedes Jahr einen Plan zu erstellen in dem sie die Kosten für das folgende Jahr plant. Dabei werden alle Arten von Kosten untereinander aufgelistet und jeweils daneben die Höhe der zu erwartenden Kosten angegeben. Dieser Plan wird **Wirtschaftsplan** genannt. Die Kosten im Wirtschaftsplan werden anteilig auf die Miteigentümer verteilt.

Alle üblichen und zu erwartenden Kosten sind Teil dieses Wirtschaftsplans, für alle unüblichen und besonders großen Ausgaben muss durch die Eigentümergemeinschaft ein Beschluss gefasst werden, durch den diese besonderen Ausgaben genehmigt werden.

Die Hausverwaltung ist auch dafür zuständig **Rücklagen** anzusammeln, damit besonders große Ausgaben leicht getätigt werden können, ohne dass die Eigentümergemeinschaft plötzlich große Mengen an Geld auftreiben muss. Die Rücklagen werden hauptsächlich für teure Instandhaltungen am Gebäude benutzt, wie zum Beispiel die Renovierung der Gebäude-Fassade oder zur Anschaffung einer neuen Zentralheizung, daher wird diese Rücklage auch als **Instandhaltungsrücklage** (kurz: **IHRL**) bezeichnet.

Die IHRL ist Teil der im Wirtschaftsplan genannten Kosten. Es wird jährlich ein fixer Betrag in die Rücklage einbezahlt, so dass sich über einige Jahre ein großer Betrag ansammelt der für Notfälle (große unerwartete Kosten) oder auch für geplante größere Ausgaben verwendet werden kann.

Der Hausverwalter darf die Instandhaltungsrücklage nicht ohne einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft benutzen.



## 6. Der Wirtschaftsplan

Da die Hausverwaltung nicht beliebig viel Geld zur Verfügung gestellt bekommt, um ihren Aufgaben nachzukommen, muss sie jährlich einen Plan erstellen, in dem sie die Kosten für das nächste Jahr plant. Dieser Plan, genannt **Wirtschaftsplan**, zeigt außerdem wie die Kosten auf die Eigentümer verteilt werden. Gewöhnlich wird für jedes Sondereigentum ein Wirtschaftsplan erstellt, der die Gesamtkosten anzeigt und zusätzlich wie hoch der jeweilige Anteil ist, die der Eigentümer dieses Sondereigentums zu zahlen hat.

Beispiel für einen solchen Wirtschaftsplan:

<b>Wirtschaftsplan 2016</b>		
für das Objekt Musterstraße 7 in Musterdorf.		
Wirtschaftsplan für: Wohnung Nr. 6		
<b>Kostenart</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Anteilige Kosten</b>
Hausmeister	950,00 €	142,50 €
Reparaturen	1.300,00 €	195,00 €
Heizkosten	9.750,00 €	1.625,00 €
Müllabfuhr	780,00 €	65,00 €
Gebäudeversicherung	1.500,00 €	225,00 €
...	...	...
<b>Summe</b>	<b>23.470,00 €</b>	<b>2.982,00 €</b>
Ihre Gesamtkosten für das kommende Jahr betragen 2.982,00 €. Diese sind in 12 monatlichen Raten zu je <b>248,50 €</b> zu bezahlen.		
Mit freundlichen Grüßen,		
Ihre Hausverwaltung		

Die Verteilung der Kosten im Wirtschaftsplan wird hauptsächlich anhand der Miteigentumsanteile berechnet.

**Hinweis:** Für ein Beispiel zur Berechnung der anteiligen Kosten anhand der Miteigentumsanteile, siehe das Beispiel am Ende des Kapitels „Aufgeteilte Häuser“.

Die Aufteilung der Kosten geschieht jedoch nicht immer anhand der Miteigentumsanteile, daher wird im Wirtschaftsplan auch angegeben, wie die Kosten verteilt wurden.

Manche Kosten werden einfach durch die Anzahl der Einheiten geteilt und jeder Sondereigentümer trägt einen gleich großen Anteil an diesen Kosten. Einige Kosten werden anhand des tatsächlichen Verbrauchs verteilt, wie etwa Heizungskosten. Auf die Eigentumswohnung, die mehr heizt, wird ein entsprechend großer Anteil der Heizkosten verteilt. Besonders bei den Kosten der Müllabfuhr werden die Kosten oft auf die Anzahl der Hausbewohner verteilt. Wenn in einer Wohnung also mehr Leute wohnen, wird auf diese Wohnung ein größerer Anteil der Müllkosten verteilt.

Hier nochmal das Beispiel eines Wirtschaftsplans, diesmal mit zusätzlichen Angaben zur Art der Kosten-Verteilung:

<b>Wirtschaftsplan 2016</b>					
für das Objekt Musterstraße 7 in Musterdorf.					
Wirtschaftsplan für: Wohnung Nr. 6					
<u>Verteilungsschlüssel:*</u>				<u>Kosten:</u>	
Kostenart	Umlageart*	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil
Hausmeister	MEA	1.000	150	950,00 €	142,50 €
Reparaturen	MEA	1.000	150	1.300,00 €	195,00 €
Heizkosten	Verbrauch	-	-	9.750,00 €	1.625,00 €
Müllabfuhr	Anzahl Bewohner	12	1	780,00 €	65,00 €
Gebäudeversich.	MEA	1.000	150	1.500,00 €	225,00 €
...	...	...	...	...	...
<b>Summe</b>				<b>23.470,00 €</b>	<b>2.982,00 €</b>

Ihre Gesamtkosten für das kommende Jahr betragen 2.982,00 €. Diese sind in 12 monatlichen Raten zu je **248,50 €** zu bezahlen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Hausverwaltung

Rechne dir die Kosten aus obigem Wirtschaftsplan selbst mal durch um ein Verständnis dafür zu bekommen wie die Berechnung der Kosten-Verteilung funktioniert.

\*Das Wort **Schlüssel** hat mehrere Bedeutungen. Hier wird das Wort Schlüssel benutzt um eine Regel zu benennen, nach der etwas berechnet wird. Der **Verteilungsschlüssel** ist also die Regel, nach der die Verteilung (der Kosten) berechnet wird.

\* **Umlage** bedeutet die anteilige Verteilung von etwas. Die **Umlageart** bezeichnet also die Art nach der die Kosten verteilt werden. Wenn die Kosten zum Beispiel anhand der Miteigentumsanteile (Kurz: **MEA**) verteilt werden, dann steht hier MEA als Umlageart.

Der Wirtschaftsplan muss von der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden, bevor er in Kraft tritt. Sobald ein genehmigter Wirtschaftsplan vorliegt, muss jeder Miteigentümer über das nächste Jahr hinweg in 12 monatlichen Raten seinen Anteil an die Hausverwaltung bezahlen. Diese monatlichen Zahlungen der Miteigentümer an den Hausverwalter werden als **Hausgeld** bezeichnet.

Sobald das Jahr vorbei ist, muss die Verwaltung nun eine **Abrechnung** darüber erstellen, wie viele Ausgaben es tatsächlich gab. Die Abrechnung sieht im Grunde genauso aus wie der Wirtschaftsplan, nur dass die Abrechnung die tatsächlichen Kosten des vergangenen Jahres auflistet. Die Abrechnung wird auch als **Hausgeld-Abrechnung** bezeichnet.

## 7. Die Hausgeld-Abrechnung

Die Hausgeld-Abrechnung listet alle tatsächlich angefallenen Kosten eines Jahres auf, die bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer Eigentümergemeinschaft angefallen sind und berechnet die Anteile die jeder Miteigentümer von diesen Kosten zu tragen hat.

Die Hausgeld-Abrechnung sieht im Grunde exakt gleich aus wie ein Wirtschaftsplan.

Hier ein Beispiel für eine Hausgeld-Abrechnung:

<b>Hausgeld-Abrechnung 2016</b>					
für das Objekt Musterstraße 7 in Musterdorf.					
Abrechnung für: Wohnung Nr. 6					
<u>Verteilungsschlüssel:*</u>				<u>Kosten:</u>	
Kostenart	Umlageart*	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil
Hausmeister	MEA	1.000	150	957,52 €	143,63 €
Reparaturen	MEA	1.000	150	1.147,60€	172,14 €
Heizkosten	Verbrauch	-	-	9.950,50 €	1.730,50 €
Müllabfuhr	Anzahl Be- wohner	12	1	780,00 €	65,00 €
Gebäudeversich.	MEA	1.000	150	1.500,00 €	225,00 €
...	...	...	...	...	...
<b>Summe</b>				<b>21.351,62 €</b>	<b>2.881,47 €</b>

Ihr Anteil an den Gesamtkosten für das vergangene Jahr beträgt **2.881,47 €**, abzüglich den bereits bezahlten Hausgeldern in Höhe von 2.982,00 €.

Sie haben ein **Guthaben** in Höhe von **100,53 €**. Bitte teilen Sie uns eine Kontoverbindung zur Überweisung des Guthabens mit.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Hausverwaltung

Die Kosten werden wieder anteilig auf alle Miteigentümer verteilt. Sofern das bereits bezahlte Hausgeld für die tatsächlich entstandenen Kosten ausreicht,

wird das übrig gebliebene Geld an den Miteigentümer zurück gezahlt. Hat das Geld nicht gereicht, so muss der Miteigentümer das fehlende Geld an die Hausverwaltung nachzahlen.

Die fertige **Hausgeld-Abrechnung** muss ebenfalls von der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden, bevor sie in Kraft tritt. Sollte einer der Miteigentümer einen Fehler in der Abrechnung entdecken, so muss dieser erst korrigiert werden.

## 8. Die Eigentümerversammlung

Die Hausverwaltung ist verpflichtet mindestens eine Versammlung der Eigentümergemeinschaft pro Jahr zu organisieren. Diese Versammlung nennt sich **Eigentümerversammlung** (kurz: **ETV**). Bei dieser Versammlung erstattet der Verwalter üblicherweise Bericht über das vergangene Jahr und legt die Hausgeld-Abrechnung des letzten Jahres, sowie den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr zur Genehmigung vor.

Der Verwalter ist verpflichtet die Miteigentümer mindestens 2 Wochen vor dem Termin schriftlich zur Eigentümerversammlung einzuladen. Diese **Einladung zur Eigentümerversammlung** wird oft auch als **Einladung zur ETV** bezeichnet. Teil der Einladung ist immer eine Liste der Punkte die bei der Eigentümerversammlung besprochen werden sollen. Diese Liste besagt auch zu welchem dieser Punkte ein Beschluss von der Eigentümergemeinschaft gefasst werden soll. Zudem werden zusammen mit der Einladung auch der Entwurf der Hausgeld-Abrechnung des letzten Jahres und der Entwurf des Wirtschaftsplans für das kommende Jahr verschickt.

Die Miteigentümer müssen nicht zur Eigentümerversammlung erscheinen. Sie haben auch die Möglichkeit jemandem eine Vollmacht zu erteilen, damit dieser für ihn in der ETV bei den Beschlüssen mit abstimmt. Viele Eigentümer erteilen direkt dem Hausverwalter Vollmacht, da dieser sowieso bei der Versammlung dabei sein muss. Die Vollmacht kann an Anweisungen gebunden sein, wie bei den geplanten Beschlüssen abgestimmt werden soll.

Wenn ein Eigentümer gar nicht erscheint und auch niemandem Vollmacht erteilt, so verfällt seine Stimme bei den Beschlüssen.

**Hinweis:** In der Eigentümerversammlung werden nur zu den Punkten Beschlüsse gefasst, bei denen ein Beschluss in der Einladung angekündigt worden war.

Sobald alle in der Einladung genannten Punkte in der Eigentümerversammlung abgearbeitet worden sind und alle Beschlüsse gefasst worden sind ist die ETV beendet.

Alles was in der ETV besprochen wird und alle Beschlüsse, die in der ETV gefasst werden, werden schriftlich festgehalten. Diese Niederschrift wird **Protokoll zur Eigentümerversammlung** oder kurz **Protokoll zur ETV** genannt.

Eine Kopie des Protokolls wird jedem Eigentümer anschließend vom Hausverwalter zugeschickt.