

---

## A

---

### **1. Abrechnung/Hausgeldabrechnung/Jahresabrechnung**

Die Hausgeldabrechnung stellt die tatsächlichen angefallenen Kosten des Wirtschaftsjahres dar. Wichtig dabei ist, es ist eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Dies bedeutet, dass der Geldfluss angewandt wird und nicht das Leistungsprinzip. Abgegrenzt werden dürfen nur Positionen der Heizkostenabrechnung.

Vor dem Versenden der Hausgeldabrechnungen führt der Beirat eine Belegprüfung durch. Er hat Einsicht in sämtliche Rechnungen, Kontoauszüge im Original, Buchhaltungsjournale der WEG.

Bei diesem Termin werden auch die Tagesordnungspunkte, der Versammlungstermin und sonstige Punkte, die die WEG betreffen, besprochen.

Das sollten Sie in Ihrer Hausgeldabrechnung prüfen:

- Die Gesamtverteilerschlüssel und Ihre Anteile davon.
- Sind Ihre Vorauszahlungen alle aufgeführt und berücksichtigt?
- Bei der Heizkostenabrechnung die Zählernummer, die Zahlerstände und den Verbrauch.
- Sind in der Heizkostenabrechnung die Nutzerwechsel und die dazugehörigen Zählerstände richtig und stimmt der Zeitpunkt.

Die Berechnung Ihres Guthabens/Ihrer Nachzahlung ist die Abrechnungsspitze (Sollhausgelder abzgl. der Kosten ihrer Einheit). Diese wird in der Abrechnung ausgewiesen und auch beschlossen.

Nichtbezahlte Hausgelder oder offene Posten dürfen in der Hausgeldabrechnung nicht als Forderung beschlossen werden. Dies verlängert die gesetzliche Verjährungsfrist zum Nachteil des Eigentümers.

Offene Hausgelder werden angemahnt oder ggfs. über einen Rechtsanwalt gerichtlich geltend gemacht.

Bei einem Eigentümerwechsel wird der im Grundbuch eingetragene Eigentümer eingeladen und die Abrechnung für die Einheit wird auf seinen Namen ausgestellt.

Die Kostentrennung zwischen Käufer und Verkäufer betrifft die WEG und die Verwaltung nicht. Dies müssen die Parteien entsprechend ihrem Kaufvertrag selbst regeln.

### **2. Abrechnungsspitze**

Die Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung errechnet sich aus den Kosten des Abrechnungsjahres, welche den Hausgeld-Sollvorauszahlungen gegenübergestellt werden.

---

## B

---

### **1. Bauliche Veränderung**

Als bauliche Veränderung wird jede über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung sowie modernisierende Instandsetzung hinausgehende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in seiner bestehenden Form, und zwar nicht nur von Bauwerken, sondern auch von unbebauten Grundstücksteilen, angesehen. So stellt etwa auch das Fällen eines Baumes eine bauliche Veränderung dar, die das Gesamterscheinungsbild des gemeinschaftlichen Gartens bzw. der Gesamtanlage prägt.

Eine bauliche Veränderung liegt allgemein bei einer Veränderung bereits vorhandener Gebäudeteile und bei jeder auf Dauer angelegten gegenständlichen Veränderung realer Teile des gemeinschaftlichen Eigentums vor, die von dem im Aufteilungsplan vorgesehenen Zustand abweicht.

Beispiele einer baulichen Veränderung sind daher:

- Anbauten, Umbauten sowie nicht erforderliche Eingriffe in Aussehen und Substanz des Gebäudes.

## **2. Beschlüsse**

### **Mehrheitsbeschluss**

Ein Mehrheitsbeschluss kommt zustande, wenn für einen Beschlussantrag mehr Ja- als Nein-Stimmen abgegeben werden. Stimmenthaltungen werden nicht berücksichtigt. Die meisten Beschlüsse sind mit einer einfachen Mehrheit zu beschließen.

### **qualifizierter Mehrheitsbeschluss**

Erforderlich ist die Zustimmung von  $\frac{3}{4}$  aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer, die darüber hinaus mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen. Die Beschlussfassung ist zwingend nach dem gesetzlichen Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 WEG.

### **Der "allstimmige" Beschluss"**

Ist für einen Beschlussantrag eine Allstimmigkeit erforderlich, so scheitert dieser Antrag bereits an der einzigen Stimmenthaltung. Ein allstimmiger Beschluss setzt voraus, dass alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zustimmen, nicht nur die in der Versammlung anwesenden.

### **Negativbeschluss**

Von einem Negativbeschluss spricht man an sich dann, wenn die Mehrheit den Beschlussantrag abgelehnt hat, ein Beschluss also nicht zustande gekommen ist.

### **Wiederholungsbeschluss/Zweitbeschluss**

Wenn die Eigentümer zu einer bereits durch Beschluss geregelten Angelegenheit einen erneuten Beschluss fassen.

### **Umlaufbeschluss**

Ein sogenannter Umlaufbeschluss gem. § 23 Abs. 3 WEG ermöglicht einen Beschluss außerhalb einer Versammlung im schriftlichen Verfahren. Diesem müssen alle Eigentümer zustimmen, auch wenn innerhalb einer Versammlung ein Mehrheitsbeschluss ausreichend gewesen wäre.

## **3. Beschlussammlung**

Sie dient hauptsächlich dem neuen Eigentümer. Dieser soll sich über die bestehende Rechts- bzw. Beschlusslage informieren können, da Beschlüsse zur Geltung gegen Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG nicht der Eintragung ins Grundbuch bedürfen. Sie ist eine Aufstellung der gefassten Beschlüsse der Gemeinschaft.

---

## E

---

### **1. Einladung zur Eigentümerversammlung**

Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss an alle Eigentümer der WEG in Textform erfolgen. Wer Eigentümer ist, hat der WEG-Verwalter zu prüfen. Die Regelungen über die Art der Versendung Einladung enthält meist die Gemeinschaftsordnung. Die Einladungsfrist beträgt 14 Tage.

Im Einladungsschreiben sind folgende Punkte anzugeben:

- Versammlungsort
- Versammlungszeit (Datum und Uhrzeit)
- ggf. Hinweise auf Wiederholungsversammlung
- ggf. Hinweis auf beschlussfähig

---

## G

---

### **1. Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum**

Zunächst ist davon ausgehen, dass alles, was nicht explizit zum Sondereigentum erklärt worden ist, im Wesentlichen, laut Teilungserklärung (TE), als Gemeinschaftseigentum gilt.

Darüber hinaus gibt es eine umfassende Rechtsprechung über die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. In komplexeren Fällen sollte ein Fachanwalt eingebunden werden, evtl. kann auch die Eigentümergemeinschaft auf der Versammlung über die Auslegung der Teilungserklärung oder die Abgrenzung entscheiden.

#### **Achtung Kostentragung**

Den betroffenen Wohnungseigentümern geht es nicht um die eigentliche Begriffsbestimmung, d. h. was gehört zum Gemeinschafts- bzw. zum Sondereigentum, sondern vordringlich darum, wer die Kosten zu tragen hat. Oft sind auch dazu Regelungen in der TE getroffen.

#### **Sondereigentum (SE)**

Alleineigentum des jeweiligen Eigentümers. Es bezieht sich auf Räume, die Wohnzwecken dienen. Bsp. Fußbodenbelag, Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, nichttragende Zwischenwände, Innenseite Balkon, Fußbodenbelag des Balkons etc.

#### **Gemeinschaftseigentum (GE)**

Hierzu gehören zwingend das Grundstück. Weitere Beispiele für das Gemeinschaftseigentum sind: Bodenplatte, Isolierschicht, Estrich auf dem Boden, Aufzugsanlagen, Brüstungen, Fenster etc.

#### **Bei der Zuordnung SE/GE muss Ihre Teilungserklärung herangezogen werden.**

#### **Gesetzestext**

"Das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen", sind gem. § 1 Abs. 5 WEG Gemeinschaftseigentum. Ferner gehören gem. § 5 Abs. 2 WEG "Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen", zum Gemeinschaftseigentum, "selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden".

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird in § 5 WEG beschrieben:

"Gegenstand des Sondereigentums sind die gem. § 3 Abs. 1 (WEG) bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf ein Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 (WEG) zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird."

Im Einzelfall ist jedoch ein Blick in die jeweilige Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung unerlässlich.

---

## H

---

### **1. hydraulischer Abgleich**

Der hydraulische Abgleich ist ein Verfahren, um Ihre Heizungsanlage zu optimieren: Er stellt sicher, dass alle Heizkörper jederzeit mit genau der richtigen Menge an Heizwasser versorgt sind. So kann sich die Wärme gleichmäßig im Haus verteilen. Je nach Heizungsanlage profitieren Sie dabei von einer Energieeinsparung und einem spürbar besseren Wohnkomfort.

---

## I

---

### **1. Instandhaltung -setzung/Modernisierung**

#### **Instandhaltung**

Normale gebrauchtsbedingte Abnutzung zur Erhaltung des ursprünglichen Zustands der Wohnanlage.

I.d.R. mit einfacher Mehrheit zu beschließen.

#### **Instandsetzung**

Dies sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnanlage, die durch Schäden und Mängel, die durch Alterung, Abnutzung oder Einwirkung Dritter entstanden sind.

I.d.R. mit einfacher Mehrheit zu beschließen.

#### **Modernisierende Instandsetzung**

Von einer modernisierenden Instandsetzung ist immer dann zu sprechen, wenn vorhandene defekte, veraltete oder unzureichende Einrichtungen oder Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch gleichartige, sondern durch technisch neuere, bessere und möglicherweise teurere ersetzt werden. Voraussetzung ist, dass sich die Investitionen auf Grundlage einer Kosten-Nutzen-Analyse in einem Zeitraum von 10 Jahren amortisieren.

Modernisierende Instandsetzungen können unter den in § 21 Abs. 3 und 4 genannten Bedingungen mit einfacher Mehrheit beschlossen und vom einzelnen Wohnungseigentümer verlangt werden.

#### **Modernisierung**

Der Gebrauchswert wird nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt.

Instandsetzungsbedarf an dem zu modernisierenden Bereich muss, im Gegensatz zur modernisierenden Instandsetzung, nicht bestehen.

Dies kann mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Erforderlich ist die Zustimmung von  $\frac{3}{4}$  aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer, die darüber hinaus mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen. Die Beschlussfassung ist zwingend nach dem gesetzlichen Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 WEG.

## **Stand der Technik**

Hierunter ist das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung gemeint, dass das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt.

## **Achtung Kostentragung**

Den betroffenen Wohnungseigentümern geht es nicht um die eigentliche Begriffsbestimmung, d. h. was gehört zum Gemeinschafts- bzw. zum Sondereigentum, sondern vordringlich darum, wer die Kosten zu tragen hat. Oft sind auch dazu Regelungen in der TE getroffen.

**Bei der Zuordnung muss Ihre Teilungserklärung herangezogen werden.**

---

## S

---

### **1. Stimmrecht**

Das Stimmrecht von Beschlüssen ist ein umfangreiches Thema. Es sind die Regelungen der Teilungserklärung zu beachten, im Allgemeinen gilt aber:

- Kopfprinzip (gesetzliches Stimmrecht):  
Jeder Eigentümer hat 1 Stimme, egal wie viele Einheiten er besitzt.
- Objektprinzip:  
Jeder Eigentümer hat 1 Stimme für jede Einheit, die er besitzt. Bei mehreren Einheiten wird die Stimmkraft addiert.
- Wertprinzip:  
Jeder Miteigentumsanteil gibt eine Stimme. Die Stimmkraft ergibt sich aus der Summe.

sonstige Stimmrechte: Die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung kann auch sonstige Stimmrechte den Eigentümern zuordnen.

### **2. Sondernutzungsrecht**

Als Sondernutzungsrecht versteht man das alleinige und ausschließliche oder auch das alleinige Recht, bestimmte Nutzungen zu ziehen. Häufig werden Sondernutzungsrechte an KFZ-Stellplätzen im Freien, an Gartenflächen oder in gemeinschaftlich stehenden Räumen z.B. Kellerräumen oder Gebäudeteilen/Terrasse eingeräumt. Häufig werden Sondernutzungsrechte bereits bei der Teilung eines Grundstücks durch den Eigentümer gem. § 8 WEG begründet.

Die übrigen Miteigentümer sind insoweit dann vom Gebrauch der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Bereiche ausgeschlossen. Sondernutzungsrechte können nicht durch Beschluss begründet werden. Es bedarf zwingend einer entsprechenden Vereinbarung.

## T

---

### **1. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung**

Gemäß § 2 WEG wird Wohnungseigentum durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. In der Praxis steht die Begründung durch Teilung meist durch einen Bauträger.

Die Teilungserklärung ist die einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, mit der das Alleineigentum an einem Grundstück (mit Gebäude oder geplantem Gebäude) in Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum). Fast immer wird die Teilungserklärung mit einer Gemeinschaftsordnung ergänzt, in der die Rechte und Pflichten der Eigentümer zueinander, Stimmrechte in der Eigentümerversammlung, Umlageschlüssel für Kosten und Lasten aufgeführt sind.

Diese regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und kann vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Bestimmungen enthalten, soweit das Gesetz abdingbar ist.

Sie regelt meist auch das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung.

Sie bestimmt auch die Zuordnung für Sonder- Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte und die Kostenverteilung der Betriebskosten und für die Instandsetzung/Instandhaltung/Erneuerung von Bauteilen am Gebäude oder Gebäudeteile.

Sind dazu keine Regelungen getroffen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

---

## V

---

### **1. Verwaltungsbeirat**

Der Verwaltungsbeirat der WEG hat bestimmte Aufgaben und Pflichten. Diese sind im Gesetz nur in sehr allgemeiner Form geregelt. Erweiterungen durch Gemeinschaftsordnung oder Beschluss sind möglich.

Aufgaben:

- Den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen.
- Den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen.

Die Rechnungsprüfung ist eine zentrale Aufgabe des Verwaltungsbeirats der WEG. Der Beirat muss die Abrechnung prüfen, bevor diese in der Versammlung zur Abstimmung gestellt wird.

Neben diesen Aufgaben können dem Verwaltungsbeirat weitere Aufgaben und Vollmachten erteilt werden, zum Beispiel

- Abschluss des Verwaltervertrags
- Erteilung von Aufträgen gemeinsam bzw. in Abstimmung mit der Verwaltung
- Mithilfe bei bestimmten Verwaltungsmaßnahmen

Da die Eigentümer den Verwaltungsbeirat nicht durch Beschluss zu Leistungen zwingen können, kommt ein Auftrag erst zustande, wenn der Beirat die Übernahme akzeptiert hat.

Laut § 29 WEG besteht der Beirat aus 3 Personen, von denen eine den Vorsitz übernimmt. Die Versammlung kann den Vorsitzenden per Beschluss wählen. Es kann aber auch den drei gewählten Beiräten überlassen werden, wenn diese aus ihrer Mitte zum Vorsitzenden wählen.

Bei der Einzelwahl wird einzeln über jeden Beirat abgestimmt und er muss dann jeweils eine einfache Mehrheit auf sich vereinigen.

---

## W

---

### **1. Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan wird meist für das laufende Jahr beschlossen und stellt eine Kostenprognose dar. Mit dem Wirtschaftsplan wird auch die Höhe der Rücklagenzuführung beschlossen.

Die Kostenverteilung erfolgt nach der Teilungserklärung i.d.R. nach Miteigentumsanteilen (MEA), den gefassten Beschlüssen oder sonstigen Regelungen für Ihre Gemeinschaft.

Mit Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes und den neuen Hausgeldern wird auch die Differenz der neuen Hausgelder zu den alten Hausgeldern mitbeschlossen.

Das Hausgeld muss dem Wirtschaftsplan entsprechen. Die Sollhausgelder lt. Wirtschaftsplan werden dann in Einzelabrechnung als Grundlage herangezogen. Auch bei gerichtlichen Hausgeldklagen ist das Hausgeld lt. Wirtschaftsplan die Grundlage für die Forderungen.