

Gruva Aktuell 2014

Rückblick auf das 7. Beiratsseminar der GRUVA GmbH

Zum 7. Mal lud die GRUVA Grundverwaltung GmbH in Düsseldorf ihre Verwaltungsbeiräte und eine große Zahl weiterer Interessenten zu einem Halbtagesseminar in den Konferenzbereich der Handwerkskammer Düsseldorf ein; der Einladung folgten über 200 Teilnehmer.

Zunächst referierte Martina Vetter, die in Düsseldorf eine eigene Praxis für Psychotherapie und Coaching führt und kürzlich im Haufe-Verlag das Fachbuch „Souveräner Umgang mit Immobilieneigentümern“ veröffentlicht hat, über Stress – Bewältigungs- und Vermeidungsstrategien im Alltag.

Weiter ging es mit einer juristischen Aufarbeitung zum Thema Der Verwaltungsbeirat im Wohnungseigentum – Rechte und Pflichten. Der bundesweit bekannte WEG-Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen fesselte mit einer Vielzahl von Beispielen und veranschaulichte, dass der Beirat nur Kontrollpflichten, nicht aber z.B. Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter hat. Dabei kam auch zur Sprache, dass die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte sinnvoll ist, aber nur bei fahrlässigem Verschulden eintritt.

Heinz F. Fricke, Geschäftsführer der Objectus GmbH aus Norderstedt, wusste über die auch für NRW bald verpflichtende Installation von Rauchwarnmeldern und den Problemen um die regelmäßigen Wartungen und Sichtprüfungen zu berichten.

Vor der Pause wurde mit einem Film die Arbeit der Fa. MisoTec, die als Fassadenkletterer fachgerecht Malerarbeiten ausführt und dadurch Gerüstkosten einspart, vorgestellt. Die Pause selbst wurde für fachliche Gespräche sowohl mit den Mitarbeitern der GRUVA als auch den Ausstellern genutzt.

Sehr informativ war anschließend der Vortrag des Dipl.-Ing. Bernd Espeter vom gleichnamigen Kaarster Planungsbüro mit Tipps zum Energiesparen, einer (auch kostenmäßigen) Gegenüberstellung bei Umstellung auf andere Heizsysteme (Öl, Gas oder regenerative Energien) und der fast immer geltenden Empfehlung, bei einer Erneuerung der Heizungsanlage eher auf einen Brennwert- als einen Niedertemperaturkessel zu setzen.

RA Rüdiger Fritsch „gab“ den bis zum Schluss ausharrenden Teilnehmern „den Rest“, als er zu aktuellen WEG-Problemen, wie der Änderung der Heizkostenabrechnung, zur Trinkwasseruntersuchung wegen der Legionellengefahr und auch den druckfrischen Mietrechtsänderungen informierte.

Alle Vorträge sind übrigens auf der homepage www.gruva.de nachzulesen.

Rechtsanwaltsbeauftragung durch den Verwalter

Der WEG-Verwalter kann aufgrund von der Rechtsprechung anerkannter gesetzlicher Vertretungsbefugnis im Falle einer Beschlussanfechtung für die beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt beauftragen.

(BGH, Urt. vom 05.07.2013; Az.: V ZR 241/12)

Anspruch auf Satellitenantenne ?

In einer Eigentümergeinschaft (mit Kabelfernsehanschluss) ist die von einem (hier: italienischen) Wohnungseigentümer an einer Balkonwand angebrachte Parabolschüssel schon dann zu entfernen, wenn

- sie durch die Balkonbrüstung nicht hinreichend verdeckt wird und
- die Aufstellung ohne vorherige Einholung einer Genehmigung der Eigentümergeinschaft eigenmächtig erfolgt.

(LG München I, Beschl. vom 14.03.2008; Az.: 1 T 11576/07)

Der Eigentümergeinschaft obliegt nicht nur die Aufgabe der Zustimmung, sondern auch Festlegung des Ortes der Anbringung zu.

(BGH, Urt. vom 13.11.2009; Az.: V ZR 10/09)

NEUES MIETRECHT (Nachfolgende Hinweise ohne Gewähr)

Zum 01.05.2014 traten einige Mietrechtsänderungen in Kraft, die natürlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverträge gelten und die wir nachfolgend in Kurzform vorstellen wollen.

Energetische Modernisierung – kein Minderungsanspruch, aber Mieterhöhungsmöglichkeit

Bei energetischer Modernisierung, das sind bauliche Maßnahmen, durch die nachhaltig Endenergie eingespart wird, darf der Mieter die Miete während drei aufeinander folgenden Monaten nicht mindern. – Demgegenüber besteht bei anderen Sanierungsmaßnahmen das Minderungsrecht nach wie vor, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache eingeschränkt ist.

Sofern der Vermieter die Miete aufgrund dieser Modernisierung mit 11 % der Investitionskosten p.a. erhöhen will, darf in seiner Modernisierungsankündigung, die er wegen der Mieterhöhung spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten bekanntgeben muss, auf Pauschalwerte z.B. bzgl. der Energieeinsparung Bezug nehmen. Zudem muss er die voraussichtliche Höhe der Betriebskosten nach Fertigstellung angeben.

Zustimmung zur Modernisierung

Der Mieter darf seine Zustimmung zur Vornahme einer Modernisierungsmaßnahme nicht mehr aus persönlichen oder finanziellen Härtegründen verweigern. Eine finanzielle Härte kann nur noch dazu führen, dass die Mieterhöhung auf den betreffenden Mieter nicht umgelegt werden kann. Die Arbeiten als Ganzes können dadurch aber nicht blockiert werden.

Kappungsgrenze

Die bisherige sog. „Kappungsgrenze“, nach der die Nettomiete (bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete z.B. gem. Mietrichtwerttabelle) innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht werden darf und die für Mieterhöhungen außerhalb von Modernisierungen gilt, kann in bestimmten Kommunen auf eine Maximalerhöhung von 15 % innerhalb des 3-Jahres-Zeitraums herabgesetzt werden.

Voraussetzung ist, dass in diesem Gebiet die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ besonders gefährdet ist.

Nichtzahlung der Kautio

Die Nichtzahlung der für die Überlassung von Wohnraum vereinbarten Kautio ist nunmehr ein Grund für die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Ein Rückstand in Höhe von zwei Monatsmieten rechtfertigt die fristlose Kündigung, die jedoch durch (Nach-)Zahlung des ausstehenden Betrages bis zu zwei Monate nach Zustellung der diesbezüglichen Klageschrift abgewendet werden kann.

Räumung von Wohnraum

Das Verfahren zur Räumung einer Wohnung wurde erleichtert und dadurch beschleunigt, dass die Räumung nun mittels einer Einstweiligen Verfügung angeordnet werden darf.

Die Einstweilige Verfügung kann sich nicht mehr nur gegen den Hauptmieter richten, wenn dieser die vereinbarte Sicherheit nicht leisten kann, sondern auch gegen Dritte, die die Wohnung für sich in Anspruch nehmen.

Abschließend wird nach der Rechtsprechung nochmals klargestellt, was oftmals nicht bekannt ist:

Die Zustimmung zur Mieterhöhung muss nicht unbedingt schriftlich erfolgen

Das Einverständnis des Mieters zu einer Mieterhöhung kann auch durch sog. konkludente Zustimmung erfolgen; das ist der Fall, wenn er zweimal nacheinander vorbehaltlos die höhere Miete entrichtet.

(AG Berlin-Schöneberg; Az.: 6 C 280/09)

Durchführung einer fachgerechten Sanierung

Zumindest bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz entspricht es den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung iSd § 21 Abs. 3 WEG, nur eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sanierung - also grundsätzlich DIN-gerecht - auszuführen.

(BGH, Urt. vom 24.05.2013; Az.: V ZR 182/12)

Kündigung wegen Geruchsbildung

Ein ständig aus der Wohnung dringender starker Gestank kann für den Vermieter ein Grund sein, das Mietverhältnis zu kündigen, weil dadurch der Hausfrieden nachhaltig gestört werden kann. Ändert sich die Situation trotz Abmahnung nicht, kann sogar eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein.

Im zugrunde liegenden Fall zog aus der vermieteten Wohnung im Souterrain ein unangenehmer Geruch durch das ganze Haus, über den sich die übrigen Mieter beschwert hatten. – In einem Ortstermin stellte das Gericht als Ursache fehlende Körperhygiene, starkes Rauchen und mangelhafte Reinigung fest.

(AG Wetzlar; Az.: 38 C 1389/12-38)

INTERESSANTES ZU TECHNISCHEN THEMEN

Erneuerung alter Heizungen

Durch die 2. Verordnung zur EnEV müssen vor 1985 installierte Öl- und Gasheizkessel bis 2015 ausgetauscht werden. Betroffen sind allerdings nur „Konstanttemperatur-Heizkessel“, die mit dauerhaft hohen Temperaturen von 70 bis 90 ° C arbeiten und bei denen der Wirkungsgrad deshalb nur bei ca. 70 % liegt. – Fragen beantworten z.B. Schornsteinfeger oder Heizungsfirma.

Sonstige Prüfungsintervalle

Eine Sprinkleranlage muss lt. LBauO NW durch Sachverständige einmal jährlich geprüft werden. Bei Brandmeldeanlagen reicht die Prüfung durch Sachkundige alle 3 Jahre; für Rauchabzugsanlagen, Feuerlöscher gilt das alle 2 Jahre und für kraftbetätigte Tore einmal jährlich. Unterfluraufzüge (z.B. für Müll) sind nach der Betriebsicherheits-Verordnung (BetrSichV) nicht mehr überwachungs-, aber überprüfungspflichtig (durch „befähigte Personen“, aber nach wie vor auch durch den TÜV möglich).

Änderung der Prüfregele für Aufzüge

Vor der Änderung der TRBS 1201 Teil4 wurde die Prüfung der elektrischen Anlagen und Betriebsmittel als separate Untersuchung vorgenommen. So war z.B. bisher die ‚elektrotechnische Sonderprüfung‘ alle 4 Jahre als gesonderte Prüfung erforderlich. Eine separate Untersuchung entfällt nun zwar, doch wurde diese neuerdings in die sog. ‚Wiederkehrende Prüfung‘ integriert, die alle 2 Jahre durchzuführen ist. – Dadurch entstehen entsprechende Kostensteigerungen.

Montage von Rauchwarnmeldern

Die Änderung der Landesbauordnung bringt zum 31.12.2016 mit sich, dass in allen Wohnungen an festgelegten Mindeststellen Rauchwarnmelder montiert werden müssen, die alljährlich einer Sichtprüfung unterzogen werden müssen, die sodann zu dokumentieren ist.

Bislang steht noch nicht fest, wessen Verantwortung die Montage und regelmäßige Wartung einschli. Dokumentation unterliegen; sicher scheint, dass man die Gesamtverantwortung nicht dem einzelnen Bewohner (ggf. Mieter) überlassen kann. Aber ist nun der Eigentümer oder der teilrechtsfähige Verband, die Eigentümergemeinschaft, zuständig ? Spätestens wenn das Landesrecht den Weg eröffnet, kann die WEG die Zuständigkeit und Beauftragung auch der Geräte innerhalb der Sondereigentumseinheiten an sich ziehen. (BGH, Urt. vom 08.02.2013; Az.: V ZR 238/11; u.a. abgedruckt in: ZMR 2013, 3092)

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für sozialen Wohnungsbau

Die Pauschalen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für öffentlich-geförderte Wohnungen werden vom Ordnungsgeber seit 01.01.2005 stets zum 1. Januar eines jeden darauf folgenden 3. Jahres um den Prozentsatz angeglichen, um den sich der amtliche Verbraucherindex des vorangegangenen Oktobers gegenüber dem Oktober der letzten Festschreibung verändert hat; das ist aktuell eine Steigerung um ca. 5,7 % im Vergleich von Oktober 2010 zu Oktober 2013. bisher ab 01.01.2014

Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) jährl. monatl. jährl. monatl.

Eigentumswohnungen € 316,02 € 26,34 € 334,00 € 27,83

Mietwohnungen € 264,31 € 22,03 € 279,35 € 23,28

Garagen/Stellplätze € 34,47 € 2,87 € 36,43 € 3,04

Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)

abhängig von Objekt-Bezugsfertigkeit:

vor 32 und mehr Jahren €/qm 13,22 p.a. €/qm 13,97 p.a.

min. 22 bis 31 Jahre €/qm 10,34 p.a. €/qm 10,93 p.a.

weniger als 22 Jahre €/qm 8,16 p.a. €/qm 8,62 p.a.

Eine Erhöhung ist z.B. bei Vorhandensein eines Aufzugs (+ €/qm 1,22) zu berücksichtigen.

Garagen/Stellplätze € 78,15 p.a. € 82,60 p.a.

Diese Werte können als Anhaltspunkte für die individuelle Betrachtung herangezogen werden. – Empfehlung der Verwaltung: Sorgen Sie mit für einen ausreichenden Ansparbetrag zu Ihrer Instandhaltungsrücklage !

Instandhaltungsperioden

Nichts hält ewig. – Mit Reparaturen ist aus Erfahrungswerten zu rechnen - für

Fensterrahmenanstrich ca. alle 2 – 5 Jahre

Fenstererneuerung nach ca. 20 Jahren

Fassadenanstrich alle 8 – 15 Jahre

Treppenhausanstrich alle 8 – 15 Jahre

Flachdachsanieierung nach ca. 12 – 15 Jahren
Ziegeldachsanieierung nach ca. 25 Jahren
Heizungserneuerung nach ca. 15 – 25 Jahren
Aufzugerneuerung nach ca. 20 – 25 Jahren
Erneuerung der Elektroinstallationen nach ca. 30 Jahren

Pflicht zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage

Neben den Ansätzen gem. § 28 der II. Berechnungsverordnung bietet auch die sog. „*Peters'sche Formel*“ einen Anhaltspunkt, wie der Verpflichtung des § 21 Abs. 5 Ziff 4 WEG Rechnung zu tragen ist.

Danach sind die gesamten Instandhaltungskosten mit dem 1,5-fachen der Herstellungskosten je Quadratmeter (Voraussetzung: 65 - 70 % entfallen auf das Gemeinschaftseigentum, was davon abhängig ist, ob die Heizung wie Nachtstromspeicheröfen Sondereigentum ist, ob reparatur- und wartungsintensive Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Aufzug o.ä. vorhanden sind usw.), verteilt auf eine geschätzte Bestandsdauer des Gebäudes von 80 Jahren, anzusetzen.

Baukosten x 1,5 x 65 - 70

80 x qm-Wohnfläche x 100

Diese Formel berücksichtigt allerdings nur unzureichend, ob ggf. ein Instandhaltungsstau besteht oder in welcher Höhe eine derartige Rücklage bereits angespart ist.

Die aus diesem Grunde von *Uwe-Axel Stein* weiterentwickelte Praktikerformel besagt alternativ, dass der Instandhaltungsrücklage jährl. ca. 0,8 - 1 % der Herstellungskosten zuzuführen sind.

Zukunft für Nachtstromspeicherheizungen ?

Die 1,5 Mio. Nachtstromspeicherheizungen in Deutschland sind allein für 3 % der deutschlandweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Durch den Austausch aller Speicherheizungen könnten in Deutschland jährlich 23 Mio. Tonnen CO₂ vermieden werden; bei einer Gasheizung entsteht nur ein Drittel der Emissionen, und auch bei einer Ölheizung noch nur die Hälfte.

Nach der am 01.10.2009 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) müssen bis 2019 Nachtstromspeicherheizungen ausgetauscht werden, die älter als 30 Jahre sind; diejenigen, die nach 1990 installiert wurden, dürfen noch 30 Jahre weiterlaufen.

Das Ende für die Glühbirne

130 Jahre nach der Erfindung der Glühbirne, die trotz mehrerer Zweifel immer noch dem US-amerikanischen Forscher Thomas Alvar Edison (1847-1931) zugeschrieben wird, hat die EU entschieden, diese ineffizienten Leuchtmittel, die erstmals 1880 zu kaufen waren, abzuschaffen. Der schrittweise Verlust dieses Relikts aus alten Zeiten, das nur 5 % des Stroms in Licht umsetzt, während der Rest als Wärme verpufft, soll im September 2012 abgeschlossen sein, wenn auch die 40- und 25-Watt-Birnen vom Markt verschwunden sein sollen.

Moderne Energiesparlampen verbrauchen zwischen 65 - 80 % weniger Strom (für die Leistung einer konventionellen 60-Watt-Birne werden z.B. nur 11 Watt erforderlich sein, und die Lebensdauer wird 5- bis 15-fach länger sein). Dadurch soll - den höheren Kaufpreis eingerechnet - ein durchschnittlicher Haushalt durch den Austausch aller seiner Glühbirnen gegen Energiesparleuchten etwa 50 Euro im Jahr einsparen ...

Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzgl. sog. „Energieausweises“

Die EG-Richtlinie 2002/91/EG wird zum 01.01.2008 in nationales Recht umgesetzt, so dass diese Energieausweise (*wie sie nun endgültig heißen*) ab diesem Termin potentiellen Käufern/Mietern bei Neubau, Veräußerung oder Vermietung vorgelegt werden müssen. Der Kabinettsbeschluss soll im März 2007, die Bundesrats-Zustimmung im Mai 2007 erfolgen.

Für Gebäude, die baujahrs-älter als 1978 sind und nicht mehr als 4 Wohneinheiten beinhalten, soll ein bedarfsorientierter Energieausweis erstellt werden, bei allen anderen Liegenschaften wird es die Wahl zwischen bedarfs- und verbrauchs-orientiertem Energieausweis geben. Die Energieausweise werden 10 Jahre gültig sein.

In der *Bedarfsrechnung* wird unter normativen Annahmen ein rechnerischer Verbrauch ermittelt. Das Nutzerverhalten spielt bei der Berechnung keine Rolle. Die ermittelte Kennzahl gibt somit Auskunft über die Qualität des Gebäudes bzw. ermöglicht einen Vergleich zwischen verschiedenen Gebäuden. Kosten für diese Art des Energiepasses werden je nach Größe der Wohnanlage mit € 400,00 – 1.000,00 angegeben.

Bei der Ermittlung der Kennzahlen über durch die Heizkostenserviceunternehmen zu erstellende Verbrauchsmessung fließt der tatsächliche Energieverbrauch in die Berechnung mit ein. Das hat den Vorteil, dass die tatsächliche Situation, d.h. der Zustand des Gebäudes berücksichtigt wird, jedoch auch den Nachteil nutzerbedingter Abweichungen. Die Kosten dürften sich auf € 25,00 –

30,00 je Ausweis belaufen.

Grundsätzlich wird für jedes Gebäude, auch wenn mehrere Häuser von einer Heizungsanlage versorgt werden, ein separater Energieausweis zu erstellen sein.

Offen bleibt bis heute, wer die Berechnung durchführen darf und wer die notwendigen Daten liefern sollen.

Fazit:

Es bietet sich an, zunächst die gesetzlichen Mindestanforderungen (durch den verbrauchsorientierten Energiepass) zu erfüllen und sodann mit einem seriösen Anbieter für den gesamten Verwaltungsbestand einen „Rahmenvertrag“ auszuhandeln, um eine umfassende energetische Beratung und gleichzeitig umfassende Sanierungsempfehlung, und -planung zu erhalten. – Für die konzeptionelle Umsetzung, auch bei ohnehin anstehenden Modernisierungsmaßnahmen, sollte unbedingt ein entsprechender Fachplaner beauftragt werden, der nicht nur eine Prioritätenliste erstellen, sondern auch die zu erwartenden Gesamtkosten im Verhältnis zur möglichen Energieeinsparung kalkulieren kann.

Die eigentliche Wahl besteht somit zwischen dem (kostengünstigen) Verbrauchspass und der umfassenden energetischen Fachplanung.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG + HINWEISE

Zeitpunkt der Geltendmachung von Haushaltsnahen Dienst-/Handwerkerleistungen

Die Finanzverwaltung räumt Wohnungseigentümern die Möglichkeit ein, die gesamten Aufwendungen der haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen auch im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung durch die Eigentümerversammlung im Zuge ihrer Einkommensteuererklärung geltend zu machen (Anwendungsschreiben zu § 35a des BMF vom 15.02.2010, Rdnr. 43).

Somit können die Steuerermäßigungen aus der Hausgeldabrechnung 2013 wahlweise insgesamt im Jahr der Beschlussfassung (i.d.R. 2014) berücksichtigt werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass diese Verfahrensweise den einzelnen Eigentümern Gelegenheit gibt, ihre persönliche Steuererklärung frühzeitig abzugeben.

Neben den begünstigten haushaltsnahen Dienstleistungen beträgt der Steuerbonus für *nicht bar gezahlte* Handwerkerleistungen 20% der Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten (keine Materialkosten), max. 1.200,00 € pro Jahr. – Den entsprechenden Ausweis finden Sie in unseren Abrechnungen unter „Aufwendungen gem. § 35a“ unterteilt nach Dienst- bzw. Handwerkerleistungen.

Wohnungsveräußerung

Sieht die Teilungserklärung die Verwalterzustimmung bei der Veräußerung einer Wohnung vor, sind davon auch Schenkungen betroffen.

(KG Berlin, Beschl. vom 24.05.2012; Az.: 1 W 121/12)

Bauliche Veränderung oder modernisierende Instandsetzung ?

Eine ‚bauliche Veränderung‘, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, kann eine Gebrauchswerterhöhung darstellen und mit (doppelt) qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.

Das ist der Fall, wenn eine wirtschaftlich bessere, technisch hochstehende Lösung unter Einschaltung eines Fachingenieurs, der eine Kosten - Nutzen - Analyse innerhalb eines angemessenen Zeitraums (idR rd. 10 Jahre) erstellt, eine sinnvolle nachhaltige Neuerung darstellt. (BGH, Urt. vom 14.12.2012; Az.: V ZR 224/11)

Bewerbervorstellung

Es besteht kein Anspruch einer Minderheit der Teilnehmer einer Wohnungseigentümerversammlung darauf, dass Bewerber um die Verwaltungstätigkeit in der Versammlung angehört werden.

(OLG München, Beschl. vom 07.09.2007; Az.: 32 Wx 109/07)

GRUVA-Buchhaltung ist für das Jahr 2014 vorbereitet !

In Zusammenarbeit mit unserem Software-Anbieter Haufe-Lexware Real Estate AG wurden in diesem Jahr umfangreiche Updates des von uns eingesetzten ERP-Systems wowi c/s durchgeführt. Somit konnte eine arbeitsintensive, aber problemlose Umstellung auf das SEPA-Zahlungsverfahren bereits mit Wirkung ab 01.01.2014 erreicht werden. Neben den SEPA-Vorbereitungen wurde die Darstellung der anstehende Hausgeldabrechnung für 2013 überarbeitet.

Im Hinblick auf die herrschende BGH-Rechtsprechung wird nunmehr neben der bekannten Entwicklung der buchungsmäßigen Soll-Rücklage und den Geldbeständen auch die Ist-Rücklage ausgewiesen. Insbesondere bei Zahlungsrückständen einzelner Eigentümer können die beiden

(Soll-/Ist-)Werte voneinander abweichen, sofern die planmäßige Zuführung zur Instandhaltungsrücklage nicht vollständig auf dem Konto der Eigentümergemeinschaft eingegangen ist. Grundsätzlich wird somit eine differenzierte Betrachtung der Zusammensetzung des Hausgeldes (aus Bewirtschaftungskosten- und Rücklagenanteil) vorgenommen. – Zur Verbesserung des Informationsgehaltes wird die Abrechnung zudem um eine Saldenliste aller Eigentümerkonten ergänzt.

*Ein Wohnungseigentümer merkt nie,
was ein Verwalter schon getan hat,
er sieht immer nur, was noch zu tun bleibt ...*

Anmerkung eines WEG-Richters

Dezember 2013 © Thomas A. Vetter