
Hausverwaltungswissen

- kompakt -

Version 1.0

Mai 2008

Nutzungshinweis:

Bei vorliegendem Dokument handelt es sich um ein kostenloses eBook. Dieses können Sie jederzeit weitergeben, kopieren ausdrucken oder auf Ihrer Webseite zum Download anbieten. Die einzige Voraussetzung hierbei ist, dass keine Veränderungen oder Anpassungen – egal welcher Art – am Dokument vorgenommen werden dürfen.

Haftungsausschluss:

Wir haben die Inhalte für vorliegendes eBook sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Dennoch können wir keinerlei Gewähr für die Richtigkeit der Inhalte sowie daraus resultierende Fehler übernehmen. Der Autor haftet weder für den Erfolg noch für andere Risiken die im Zusammenhang mit vorliegendem Dokument stehen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Verwalterwissen	6
2.1	Aufgaben, Anforderungen und Ausbildung	6
2.2	Der Wirtschaftsplan.....	9
2.3	Die Sonderumlage.....	12
2.4	Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG)	14
2.4.1	§ 35a EStG - Neues BMF-Schreiben.....	15
2.5	Die Instandhaltungsrücklage.....	17
2.6	Hauseigentümergeinschaften.....	20
2.7	Beschluss-Sammlung nach WEG.....	22
2.8	Sondereigentumsverwaltung	24
2.8.1	Sondereigentum, Wohnungseigentum und Sondernutzungsrechte	25
2.9	Staffelmietverträge	27
2.10	Der Energieausweis bzw. Energiepass.....	29
2.10.1	Fragen zum Energieausweis bzw. Energiepass	33
2.11	Mietnomaden – Tipps für Vermieter.....	35
2.12	Immobilienanzeigen gestalten und verstehen	38
2.13	Eigentümerversammlung – Regeln und Ablauf.....	40
2.14	Grundbuch – Aufgaben und Aussehen	45
2.15	Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttofläche und Nettofläche	49
2.16	Wohneigentumsquote	51
2.17	Verwaltungsbeirat – Bestellung, Aufgaben, Rechte.....	53
2.18	Wärmecontracting für Eigentümergeinschaften	55
2.19	Strom und die Kosten.....	57
3	Rechtliches	59
3.1	Gerichtsurteile zum Mietrecht.....	59
3.2	Gerichtsurteile für Vermieter und Mieter – Teil 2.....	60
3.3	Regeln aus Gerichtsurteilen für Hausverwalter	62
3.4	Gerichtsurteile zur Nebenkostenabrechnung	64
3.5	Schäden und Reparaturen bei Mietwohnungen	66
3.6	Wie sollen und dürfen Mieter renovieren?	67
3.7	Renovierung und Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen	69
3.8	Pauschales Verbot der Haustierhaltung	70
3.9	Vorrecht für Hausgeld bei Zwangsvollstreckung	70
4	Abrechnung	73
4.1	Betriebskostenabrechnung - Einführung.....	73
4.2	Ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung	75
4.3	Sonderfall bei der Nebenkostenumlage	77
	Umsetzung mit der Hausverwaltungssoftware Win-CASA	77
4.4	Falsche Nebenkostenabrechnung	79
4.5	Hauptlast trägt Nebenlast (Gewerbliche Mieter)	81
4.6	Heizkostenabrechnung: Heute schon an morgen denken... ..	82
5	Hilfsmittel	85
5.1	Hausverwaltungssoftware – Überblick.....	85
5.2	Was Hausverwaltungsprogramme leisten können	86

5.3	Die Hausverwaltung mit Win-CASA	89
5.4	Die Abrechnung mit Win-CASA	93
5.5	Hausverwaltungssoftware über Terminalserver	95
6	Hintergrundwissen	98
6.1	Steuersenkungen für Wohnungseigentümer und Mieter	98
6.2	Riester-Rente auch für Immobilien?	100
6.3	Verwaltergebühren	103
6.4	Balkon, Loggia, Terrasse: Das „who is who“ der Freisitze	106
6.5	Stellplatz, Tiefgarage, Carport: Parkplätze in Wohngebieten	109
6.6	Maisonette- und Galeriewohnungen	114
6.7	Niedrigenergiehaus – Einfach erklärt	116
7	Fragen und Anregungen	118

1 Einleitung

Die Hausverwaltung ist mittlerweile ein recht umfangreiches und dynamisches Betätigungsfeld. Neben einem umfangreichen Grundwissen besteht die Herausforderung heutzutage auch darin, sich den laufend ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen und seine tägliche Arbeit darauf auszurichten.

Mit vorliegendem E-Book möchten wir Ihnen Wissenswertes rund um das Thema Hausverwaltung vermitteln. Neben einigen Grundlagen gehen wir auch auf einige rechtliche Aspekte ein, beleuchten das Thema Abrechnung und werfen einen Blick auf mögliche (Software-)Hilfsmittel.

Unser E-Book erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dennoch werden wir das Dokument laufend erweitern und aktualisieren. Wenn Sie also Themenvorschläge oder Anregungen haben, würden wir uns über eine kurze Info per Email (info@software24.com) sehr freuen.

Wir wünschen Ihnen nun viel Spaß beim Lesen und weiterhin viel Erfolg bei Ihrer täglichen Arbeit.

2 Verwalterwissen

2.1 Aufgaben, Anforderungen und Ausbildung

Nicht alle Hausverwaltungen genießen einen durchwegs positiven Ruf. Der folgende Beitrag liefert einige Fakten, um den Wissensstand bei Eigentümern und solchen, die es werden wollen, zu vereinheitlichen. Vielleicht dienen einige der Punkte auch als Argumentationshilfen für Hausverwalter.

Aufgaben der Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung verwaltet ein Mietshaus. Das ist trivial und schnell hingeschrieben. Aber mit der Frage, wem das Haus gehört, geht es schon ins Detail. Entweder gehört das Haus nämlich einer Person, sei sie natürlich oder juristisch. Dann gibt es einen Ansprechpartner, und die Aufgaben beziehen sich rein auf das Haus. Der populärere Fall jedoch ist der, dass jede Wohnung eines Hauses einen anderen Eigentümer hat. Diese Eigentümer bilden die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und legen ihr Gemeinschaftseigentum in die Obhut eines Hausverwalters. Das müssen sie laut Wohnungseigentumsgesetz sogar tun. Freigestellt ist ihnen jedoch, ob sie eine Person aus ihren Reihen oder einen externen Verwalter beauftragen. Der Beschluss wird in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst und ist höchstens für 5 Jahre bindend. Eine Wiederwahl des Hausverwalters ist jedoch möglich.

Der Verwaltervertrag muss folgende Inhalte aufweisen:

- vertragsschließende Parteien
- Inkrafttreten und Dauer des Vertrages
- Modalitäten der ordentlichen, fristlosen oder außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund
- Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
- Haftung und Haftpflichtversicherung des Verwalters
- Verwaltervergütung
- Erfüllungsort und Gerichtsstand

Die Aufgaben der Hausverwaltung sind:

- Hausordnung erstellen und für die Einhaltung sorgen
- Wohnungseigentümerversammlung vorbereiten, durchführen und nachbereiten

- Beschlüsse der Eigentümer umsetzen, u.a. auch Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend machen
- Gemeinschaftseigentum erhalten, instand setzen und dafür eine Instandhaltungsrücklage bilden
- Feuer- und Haftpflichtversicherungen abschließen
- Wirtschaftsplan und Jahresrechnung erstellen
- Gelder der Gemeinschaft verwalten und einfordern
- Duldungspflichten innerhalb der Eigentümergemeinschaft durchsetzen
- Einhaltung von Fristen überwachen
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegennehmen

In der Aufgabenausführung muss der Hausverwalter die Sorgfaltspflicht des ordentlichen Kaufmanns und die Grundlagen ordnungsgemäßer Verwaltung einhalten. Andernfalls haftet er für alle von ihm zu vertretenden Vermögens- und Vertrauensschäden. Die Eigentümergemeinschaft kann einen **Verwaltungsbeirat** wählen, der den Verwalter unterstützen und kontrollieren soll.

Anforderungen an die Hausverwaltung

Für die unterschiedlichen Aufgaben sind vielfältige Kenntnisse erforderlich. Sie liegen in den Bereichen der

- juristischen Verwaltung (Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht etc.)
- kaufmännischen Verwaltung (allgemeine Verwaltung, Vermietung, Mietvertragsverwaltung, Abschluß von Versicherungen)
- Finanzverwaltung (Buchführung, Zahlungsverkehr, Mahnwesen, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Geldanlage, Finanzierung)
- technischen Verwaltung (Werterhaltung, Schäden vermeiden, Wartung und Instandhaltung von technischen Anlagen, regelmäßige Objektbegehungen)

Ausbildungswege

Dass die genannten Aufgaben eigentlich nicht ohne umfassende Ausbildung zu bewältigen sind, liegt auf der Hand. Der Immobilienbereich bietet vielfältige, stets erweiterbare Möglichkeiten der Aus- und Weiterbildung, die natürlich auch immer wieder an die aktuellen Anforderungen angepasst werden. So gab es zwischen 1981 und Mitte 2006 den Ausbildungsberuf des Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, der nun in reformierter Form als Immobilienkaufmann angeboten wird.

Die typischen Arbeitsbereiche umfassen allerdings nicht nur die Hausverwaltung, sondern:

-
- die Bewirtschaftung von Immobilien
 - die Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentum
 - Erwerb und Veräußerung von Grundstücken
 - Neubau, Modernisierung und Sanierung
 - Verkauf von Eigentumsobjekten und Finanzierung
 - Beratung und Betreuung von Kunden
 - Marketing, Vermittlung, Vermietung, Verwaltung sowie Verkauf von Objekten und Dienstleistungen

Wer seine Ausbildung zwischen 1980 und 90 in der DDR absolviert hat, trägt übrigens den Titel Wirtschaftskaufmann/-frau – Wohnungswirtschaft.

Größere An- und Herausforderungen bietet ein Studiengang, z.B. zum

- Bachelor Bau- und Immobilienmanagement
- Studium zum Internationalen Betriebswirt, Fachrichtung Immobilienmanagement

Nach Ausbildung oder Studium gibt es verschiedene Möglichkeiten der Fortbildung, und zwar zum:

- Immobilienassistent
- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Immobilien-Ökonom (GdW)
- Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt
- Master Bau- und Immobilienmanagement
- Geprüften Immobilienfachwirt

Auswahl der Hausverwaltung

Trotz der genannten Anforderungen und Ausbildungsmöglichkeiten kann jeder als Hausverwalter tätig werden. Es liegt also im Ermessen der Eigentümergemeinschaften, ihre potenziellen Hausverwalter entsprechend zu prüfen, um etwaige schwarze Schafe aussortieren zu können.

Als Mindestvoraussetzung sollte der Hausverwalter folgende Unterlagen vorlegen können:

- polizeiliches Führungszeugnis
- Gewerbezentralregisterauszug
- Befähigungsnachweis

- Referenzen
- Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Ein Hausverwaltungsunternehmen, das einem Verband angehört, mehrere Mitarbeiter beschäftigen und noch dazu zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute ist, stellt sicherlich eine vernünftige Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit dar. Damit unterliegt das Unternehmen starken gesetzlichen Kontrolle und sorgt für die Qualitätsstandards in diesem Berufsbild.

2.2 Der Wirtschaftsplan

Ein Hausverwalter muss für jedes Jahr einen Wirtschaftsplan erstellen. Diese Pflicht geht aus §§ 28 Abs. 1, 21 Abs. 5 Nr. 5 WEG hervor und muss aus eigener Initiative ergriffen werden. Von dieser Pflicht kann ihn nicht einmal die Eigentümerversammlung erheben. Ein fehlender Wirtschaftsplan kann zur Not sogar gerichtlich eingefordert werden.

Der Wirtschaftsplan enthält eine Gegenüberstellung der erwarteten Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergeinschaft für das gemeinsame Objekt und gibt die Höhe der Hausgeldzahlungen und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für jeden einzelnen Eigentümer an.

Geltungsdauer

Laut Gesetz bezieht sich ein Wirtschaftsplan auf ein Kalenderjahr. Die Eigentümergeinschaft kann sich jedoch auch auf ein Wirtschaftsjahr verständigen, das nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmt.

Der Wirtschaftsplan sollte möglichst früh im Jahr erstellt werden, damit die Differenz zwischen den noch gültigen und den zukünftig erforderlichen Zahlungen nicht zu groß wird. Da die Werte der Nebenkostenabrechnung in den Wirtschaftsplan einfließen und die Einladung zur Eigentümerversammlung meist zusammen mit der Abrechnung versendet wird, ist es nicht möglich, den Plan vor Beginn der Abrechnungsperiode zu erstellen. Üblicherweise wird der Wirtschaftsplan nach 3 bis 6 Monaten vorgelegt.

Damit die Hausgeldzahlungen während dieser Zeit nicht ausgesetzt werden, sollte die Eigentümergeinschaft beschließen, dass der letzte Wirtschaftsplan so lange gilt, bis über den Folgeplan beschlossen wurde.

Annahme

Mit seiner Annahme gilt der neue Wirtschaftsplan rückwirkend ab Jahresbeginn. Bei einer Erhöhung des Hausgelds müssen also die fehlenden Beträge nachgezahlt werden.

Erstellt der Verwalter den Wirtschaftsplan zu spät, werden dadurch zu geringe Vorschüsse eingezahlt und kommt es dadurch zu Liquiditätsproblemen, so trägt der Verwalter die Kosten für eine Kreditaufnahme.

Inhalte

Der Wirtschaftsplan muss alle voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben umfassen. Zu den Ausgaben zählen beispielsweise die Kosten für:

- Energie (Heizung, Warmwasser, Abwasser)
- Hausmeister
- Hausverwaltung
- Müll
- Hausreinigung und Gartenpflege
- Kabelfernsehen
- Reparaturen und Renovierungen des Gemeinschaftseigentums
- Kontoführung
- Versicherungen
- Wartung

Auf der Einnahmenseite schlagen hauptsächlich die Hausgelder der Eigentümer zu Buche. Weitere Einnahmen können aus Zuschüssen, Zinserträgen oder Gebühren für eine gemeinschaftliche Waschmaschine entstehen.

Da natürlich zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans noch nicht alle Zahlen genau bekannt sind, muss der Verwalter die Werte unter Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung teilweise schätzen. Wurde beispielsweise eine Erhöhung der Müllgebühren angekündigt, sollte der Wert des Vorjahres erhöht werden. Außergewöhnliche Aufwände, die jedoch nur in Ausnahmefällen anfallen, gehören nicht in den Wirtschaftsplan.

Der Gesamtwirtschaftsplan enthält die Beträge für das gesamte Objekt. Daraus werden dann Einzelwirtschaftspläne für die einzelnen Eigentümer abgeleitet, die die individuelle Belastung in Abhängigkeit vom jeweiligen Umlageschlüssel enthalten. Der Wirtschaftsplan muss leicht verständlich und nachprüfbar sein, und zwar von allen Eigentümern und ohne besondere Vorkenntnisse. Die einzelnen Rechnungspositionen müssen geordnet dargestellt werden, und der Verteilungsschlüssel muss nachvollziehbar sein. Belege (z.B. Angebote für Reparaturarbeiten) müssen aber nicht beigelegt werden.

Hat der Verwalter den Wirtschaftsplan vorbereitet, ist der Verwaltungsbeirat sein erster Ansprechpartner. Möglicherweise schlägt dieser bereits Änderungen vor, die in

den Plan eingearbeitet werden, bevor dieser den Eigentümern als Vorbereitung zur Eigentümerversammlung zugesandt wird. Jeder Eigentümer hat nun seinerseits das Recht, Änderungen vorzuschlagen.

Bei der Eigentümerversammlung wird über den Wirtschaftsplan abgestimmt. Sobald die Eigentümergemeinschaft den Wirtschaftsplan per Mehrheitsbeschluss angenommen hat, ist jeder Einzelne verpflichtet, die entsprechenden Hausgeldzahlungen zu leisten – also auch die Eigentümer, die dem Plan nicht zugestimmt haben sollten.

Sollte der Wirtschaftsplan jedoch eine Kostenverteilung enthalten, die dem Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung widerspricht, ist der Wirtschaftsplan trotz Mehrheitsbeschluss rechtswidrig. In diesem Fall, oder wenn ein Eigentümer den Wirtschaftsplan aus anderen Gründen für rechtswidrig halten sollte, kann er die gerichtliche Aufhebung beantragen. Sie muss allerdings binnen eines Monats erfolgen.

Software-Unterstützung

Die Software [Win-CASA WEG und Pro](#) unterstützt Sie als Hausverwalter bei der Erstellung des Wirtschaftsplans. Das Programm leitet Sie Schritt für Schritt durch die Erstellung und berücksichtigt natürlich automatisch die hinterlegten Umlageschlüssel. Die Druckversion des Wirtschaftsplans ähnelt der der Abrechnung, so dass Ihre Eigentümer sich leicht zurechtfinden. Auch eine Aufteilung in umlagefähige und nicht-umlagefähige Kosten kann für Vermieter vorgenommen werden.

[illegible]

Abb.: Wirtschaftsplan in Win-CASA

2.3 Die Sonderumlage

§ 16 Abs. 2 WEG verpflichtet den Wohnungseigentümer, die Kosten und Lasten der gemeinschaftlichen Immobilie zu tragen. Dazu gehört neben dem monatlichen Hausgeld auch die Sonderumlage.

Gründe für die Sonderumlage

Eine Sonderumlage wird dann erforderlich, die wenn eine Reparatur- oder Wartungsmaßnahme durchgeführt werden muss, die Instandhaltungsrücklage aber nicht ausreicht, um die Kosten zu decken. Dabei ist gleichgültig, warum die Rücklage zu gering ist: Sei es, dass der Finanzbedarf im Wirtschaftsplan zu gering eingeschätzt wurde, dass durch unvorhergesehene Maßnahmen mehr Mittel erforderlich sind oder dass einzelne Eigentümer die Gemeinschaft durch fehlende Zahlungen in Liquiditätsschwierigkeiten gebracht haben.

Eine Sonderumlage kann auch erforderlich werden, wenn die Gemeinschaft einen

Gewährleistungsprozess anstrengen will oder ein Sachverständiger zu zahlen ist, wenn sich herausstellt, dass die Heizkosten im Wirtschaftsplan zu gering angesetzt wurden und die tatsächlichen Kosten nach einer Preiserhöhung den Kostenrahmen sprengen oder wenn die Instandhaltungsrücklage aufgefüllt werden muss. Eine Sonderumlage kann selbst dann für größere Reparaturarbeiten beschlossen werden, wenn die Instandhaltungsrücklage höchstwahrscheinlich ausreicht, um die Kosten zu decken. Die Eigentümer sind frei, dies zu beschließen. Es besteht kein Anspruch darauf, immer zunächst die Rücklage auszuschöpfen.

Korrektes Vorgehen

Die Eigentümerversammlung muss über diese Sonderumlage beschließen. Andernfalls besteht keine Rechtsgrundlage für die Sonderumlage. Der Beschluss muss dokumentiert sein und die Gesamthöhe der Sonderumlage, den Verteilungsschlüssel und den für jeden Eigentümer fälligen Betrag enthalten. Andernfalls könnte ein Wohnungseigentümer den Beschluss beim Amtsgericht anfechten.

Da die Sonderumlage wie eine nachträgliche Erhöhung des Wohngeldes gewertet werden kann, müssen die Beiträge in die folgende Jahresabrechnung aufgenommen werden. Ein Anspruch auf eine gesonderte Abrechnung besteht jedoch nur dann, wenn die Gelder zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht komplett dem Zweck entsprechend verwendet wurden.

Regeln bei Eigentümerwechsel

Bei Eigentümerwechsel muss der Besitzer zum Zeitpunkt der Fälligkeit zahlen. Wurde die Sonderumlage noch unter dem früheren Besitzer beschlossen, liegt der Zeitpunkt der Fälligkeit aber nach dem Eigentumsübergang, so muss der neue Besitzer zahlen. Wurde für die Zahlung jedoch keine Fälligkeit vereinbart, so ist die Zahlung sofort fällig, so dass der Käufer nicht haften muss. Wurde die Zahlung der Sonderumlage in Raten vereinbart, so trägt der Verkäufer die vor dem Eigentumsübergang fälligen Raten, der Käufer die restlichen Raten. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Voreigentümer durch die Umlage nicht von der Verpflichtung zur Zahlung rückständiger Wohngelder befreit wurde, sondern dass durch die Sonderumlage die Zahlungsunfähigkeit der Gemeinschaft zum Nutzen der derzeitigen Miteigentümer abgewendet werden soll. Ebenso hat nicht der bisherige Eigentümer, sondern der neue Eigentümer den Nutzen aus der mittels Sonderumlage finanzierten Sanierungsmaßnahme.

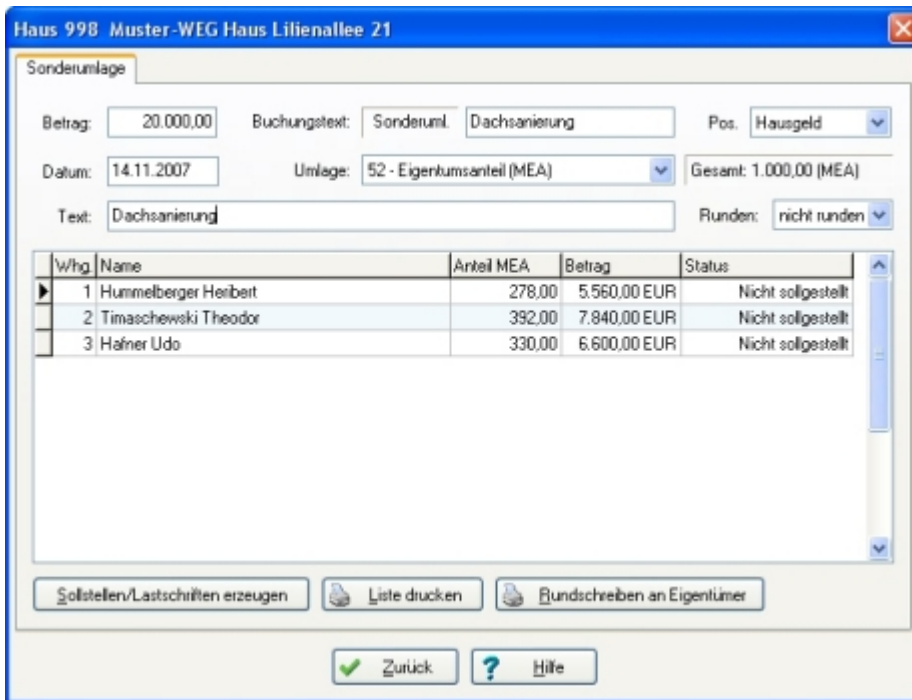
Um über die finanzielle Situation des Hauses informiert zu sein, sollte sich jeder Kaufinteressent die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zeigen lassen, um hier vor Überraschungen geschützt zu sein.

Software-Unterstützung

Die Hausverwaltungssoftware Win-CASA unterstützt den Hausverwalter bei der Abwicklung der Sonderumlage. Zunächst wird ein eigenes Konto für die Ausgaben

angelegt, auf das die zusätzlichen Kosten gebucht werden.

Die Berechnung der Sonderumlage (die einzelnen Zahlungen der Eigentümer) erfolgt unter Buchhaltung - Sonderumlage. Nach der Berechnung können die einzelnen Beträge Sollgestellt und per Lastschrift eingezogen werden, wenn Lastschrifteinzugsermächtigungen der Eigentümer vorliegen.



W/hg	Name	Anteil MEA	Betrag	Status
1	Hummelberger Heribert	278,00	5.560,00 EUR	Nicht sollgestellt
2	Timaschewski Theodor	392,00	7.840,00 EUR	Nicht sollgestellt
3	Hahner Udo	330,00	6.600,00 EUR	Nicht sollgestellt

Abb.: Sonderumlage in Win-CASA

Die Abwicklung fügt sich also nahtlos in alle anderen Aufgaben ein, so dass die Sonderumlage vom Verwalter mit wenigen Mausklicks durchgeführt werden kann.

2.4 Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG)

In der Vergangenheit haben Wohnungseigentümer und Mieter meist nicht von den Regelungen in [§35a EStG](#) profitieren können. Eine Inanspruchnahme der Steuerermäßigung von haushaltsnahen Dienstleistungen bei Wohnungseigentümergemeinschaften war nicht möglich, wenn für die Maßnahme am Gemeinschaftseigentum ein gemeinsamer Auftrag vorlag. Seit der Neuregelung dieses Paragraphen mit einem Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums an die obersten Finanzbehörden der Länder Ende letzten Jahres hat sich dies jedoch grundlegend geändert.

The screenshot shows the Win-CASA 7.0 software interface. At the top, there's a menu bar with options like 'Standard', 'Haus', 'Wohnung', 'Buchhaltung', 'Brief', 'Laden', 'Abrechnungen', 'Module', 'Sonstiges', 'Hilfe'. Below the menu is a toolbar with various icons. The main window displays a list of transactions under the 'Buchungen' tab. The list has columns for 'Dn', 'Trakt', 'Konto', 'B-Konto', 'Betrag', 'Text', 'Jahr', and 'Betrag'. The transactions are listed chronologically from 1999 to 2007, showing various household expenses and payments.

Abb.: Win-CASA7 Startbildschirm

Gerade für den Hausverwaltungsbereich bedeutet dies einschneidende Änderungen. Zukünftig muss beurteilt werden, welche Leistungen, die größtenteils auch in Wohnungseigentümergeinschaften geleistet werden, in Frage kommen. Die steuerliche Gesetzgebung zählt zu den haushaltsnahen Dienstleistungen alle Tätigkeiten, die auch Gegenstand eines haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses sein können – Paradebeispiele hierfür sind Hausmeisterdienste, Winterdienst oder Treppenreinigung.

Für den Wohnungseigentümer oder Mieter hat dies zur Folge, dass die auf den einzelnen Mieter oder Eigentümer entfallenden Aufwendungen gesondert aufgeführt werden müssen oder vom Hausverwalter eine entsprechende Bescheinigung zur Verfügung gestellt wird.

In der neuen Version 7 der Hausverwaltungssoftware Win-CASA wird diese Voraussetzung automatisch berücksichtigt. Während des Buchungsvorganges wird die Relevanz der haushaltsnahen Dienstleistungen geprüft. Die steuerrelevante Aufteilung der Beträge kann problemlos erfolgen. In der Folge erhält der Verwalter mit nur wenigen Mausklicks die benötigte [Bescheinigungen nach §35a EStG](#) für seine Mieter oder Wohnungseigentümer. Der Verwaltungsaufwand wird dadurch deutlich minimiert.

2.4.1 § 35a EStG - Neues BMF-Schreiben

Es gibt ein neues BMF-Schreiben zur Steuerermäßigung für [haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen gemäß § 35a EStG](#):

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat am 26.10.2007 ein Anwendungsschreiben (- IV C 4 - S 2296-b/07/003 - DOK 2007/0484038) zu der in § 35a EStG geregelten Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen veröffentlicht. Das BMF definiert hierin die Begriffe der haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen und erläutert

anhand von Beispielen, welche Tätigkeiten von der Steuerermäßigung erfasst werden.

Linkhinweis:

Auf den Webseiten des BMF finden Sie:

- Das Anwendungsschreiben zu § 35a EStG.
- Das Muster für die Bescheinigung eines WEG-Verwalters.

Über [diesen Link](#) werden Sie an das BMF direkt zum Anwendungsschreiben und Musterformular weitergeleitet:

Das Anwendungsschreiben und Musterformular wurde auch auf der Webseite des Verbands der Immobilienverwalter Bayern e.V. veröffentlicht:

<http://www.vdiv-bayern.de>

Hier finden Sie zusätzlich ein PDF zum Download, das speziell die Änderungen zu §35a EStG. kommentiert.

In der Hausverwaltungssoftware Win-CASA sind diese Änderungen bereits berücksichtigt.

2.5 Die Instandhaltungsrücklage

Nachfolgend einige Daten und Fakten zu einem wichtigen Thema für Wohnungseigentümer und Hausverwaltung - dreht es sich doch nicht nur um Geld, sondern auch um die Werterhaltung der Immobilie.

Rechtslage

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) besagt in seinem § 21 Abs. 5 Nr. 4, dass „die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung“ zu „einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört“. Nach §27 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 ist die Hausverwaltung „berechtigt und verpflichtet“, die Gelder „anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen“.

Wohnungseigentümer können im Notfall auch gegen die Mehrheit der anderen Miteigentümer gerichtlich erwirken, dass eine angemessene Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Der aktuelle Stand der Instandsetzungsrücklage muss dem Verwalter stets bekannt sein.

Zweck

Mit der Instandhaltungsrücklage sparen die Eigentümer Geld an, um Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Sanierung des Gebäudes durchführen zu können. Dadurch sollen Schäden verhindert oder schnellstmöglich behoben werden und der Wert des Gebäudes erhalten bleiben.

Eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage liegt gleichermaßen im Interesse der Eigentümer und der Verwaltung. Es sind schon Fälle bekannt geworden, in denen Handwerker nur dann Angebote abgegeben haben, wenn die Instandhaltungsrücklage ausreichend hoch war und davon auszugehen war, dass die angefragte Leistung auch tatsächlich in Kürze in Auftrag gegeben werden soll. Kann die Verwaltung diesen Nachweis nicht erbringen, steigt ihr Aufwand durch das Einholen aussichtsloser Angebote.

Müssen die Eigentümer die benötigten Mittel über Sonderumlagen aufbringen, besteht natürlich das Risiko von Zahlungsausfällen.

Eine Zweckentfremdung der Instandsetzungsrücklage (z.B. zur Bezahlung von Brennstoffrechnungen) ist nur in Ausnahmesituationen zulässig, wenn die Rücklage eine angemessene Höhe erreicht hat und die Eigentümerversammlung dies mehrheitlich beschlossen hat.

Verwaltung der Gelder

Der Hausverwalter sammelt die Rücklage auf einem Konto. Dabei muss es sich nicht notwendigerweise um ein separates Konto handeln. Üblicherweise wird er das Geld aber zinsbringend anlegen, allerdings so, dass es in Notfällen auch kurzfristig zur

Verfügung steht (z.B. verzinstes Sparbuch mit gesetzlicher Kündigungsfrist). Die hierbei erzielten Zinsen müssen versteuert werden.

Die Zinsabschlagssteuer wird von der Bank gleich abgezogen, denn Freistellungsaufträge können nur von Privatpersonen erteilt werden. Eigentümer, die ihren persönlichen Sparerfreibetrag noch nicht ausgeschöpft haben, können die auf ihren Anteil entfallende Zinsabschlagssteuer in ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung als bereits bezahlte Steuern anrechnen lassen. Dazu muss lediglich die Anlage KSO für die Steuererklärung ausgefüllt und eine Kopie der Abrechnung der Hausverwaltung beigelegt werden.

Höhe der Rücklage

Der schwierigste Teil liegt in der Festlegung der richtigen Höhe der Instandhaltungsrücklage.

Bei Neubauten könnte die Tendenz bestehen, zunächst keine oder nur eine sehr geringe Rücklage anzusetzen, weil ja zunächst die Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers greift. Da der Instandsetzungsbedarf jedoch mittel- oder langfristig meist größer als erwartet ist, sollte die Rücklage bereits von Anfang an ordentlich gefüllt werden.

Die Ausstattung des Objekts hat einen gewissen Einfluss auf die Höhe der Rücklage. Verfügt das Haus über einen Aufzug, eine Zentralheizungsanlage, eine Tiefgarage, Betonbauteile oder einen Kinderspielplatz, ist Sparen fehl am Platz. Zukünftige Preissteigerungen und die gewöhnliche Nutzungsdauer von Anlagen oder Gebäudeteilen sollten auch in die Festlegung mit einfließen. In einer Veröffentlichung der IDUNA NOVA wurden folgende Werte genannt:

Bauteil	Lebensdauer	%Kosten der ursprünglichen Herstellungskosten
Anstriche, Teppiche, Tapeten	5-10 Jahre	1.000
Dachentwässerung, Bleche	10-20 Jahre	240
Heizung, Lüftung	10-20 Jahre	280
Kaminkopf	15-20 Jahre	100
Elektroinstallation	10-30 Jahre	160
Sanitärinstallation	10-30 Jahre	270
Ziegeldach, Dachhaut	20-30 Jahre	180
Außenputz	20-30 Jahre	180
Holz außen	20-30 Jahre	130
Haustüre, Fenster, Mauern, Wände, Fliesen	30-50 Jahre	80
Dachstuhl	80-100 Jahre	200
Außenwände	80-100 Jahre	20

Für Neubauobjekte wird pro m² Wohnfläche eine jährliche Instandhaltungsrücklage von 0,8 - 1 % des Kaufpreises empfohlen. Steht das Gebäude jedoch einige Zeit, ist der Übergang zu folgender Formel ratsam, um nicht zu sagen unausweichlich:

Peters'sche Formel

Diese Formel des Architekten Peters geht von einer 80-jährigen Lebensdauer des Hauses aus. In dieser Zeit fallen Instandhaltungskosten in Höhe der 1,5-fachen Herstellkosten an, von denen sich 65-70% auf das Gemeinschaftseigentum beziehen.

Die Formel lautet:

$\text{Baukosten} \times 1,5 \times 65 \text{ bis } 70 / 80 \times \text{Wohnfläche} \times 100$

Bei einem Neubau erscheinen die Beträge anfangs möglicherweise als hoch. Entsprechend hoch sind aber auch die Zinsen und Zinseszinsen, da am Anfang wenig Zahlungsabflüsse verzeichnet werden. Außerdem müssen die Inflationsraten der Zukunft berücksichtigt werden.

Bei Anwendung der Peters'sche Formel auf ältere Objekte muss aber berücksichtigt werden, dass die historischen Baukosten oft nicht mehr den aktuell üblichen Preisen entsprechen.

Ansatz gemäß II. Berechnungsverordnung

Die II. BV enthält in § 28 Abs. 2 II. Höchstsätze für die Rücklagenbildung pro m² / Jahr in Abhängigkeit vom Alter:

- jünger als 22 Jahre: höchstens 7,10 €
- 22 bis 31 Jahre alt: höchstens 9,00 €
- 32 Jahre und älter: höchstens 11,50 €.

Tipps für Käufer

Wer als Mieter durch die Umwandlung seiner bisherigen Mietwohnung zum Eigentümer wird oder eine Wohnung in einem älteren Haus kauft, sollte sich unbedingt über die Höhe der Rücklage informieren, da der Verkäufer nicht verpflichtet ist, darauf hinzuweisen, dass keine Instandhaltungsrücklage angelegt oder diese gerade aufgebraucht wurde. Dadurch soll verhindert werden, dass die finanzielle Belastungsgrenze des Neu-Eigentümers durch eine Sonderumlage überschritten wird.

Generell gilt, dass die Instandhaltungsrücklage nicht zum Anschaffungspreis der Eigentumswohnung gehört, d.h. dass für den Betrag keine Grunderwerbsteuer zu zahlen ist. Beim Verkäufer

Tipp für Vermieter

Der Vermieter darf seine Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage erst dann als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung steuerlich absetzen, wenn das Geld tatsächlich und nachweislich investiert wurde. Wenn die Verwendung der Instandhaltungsrücklage zu Herstellungskosten führt, dürfen nur die Abschreibungsbeträge als Werbungskosten abgezogen werden.

Tipp für Verkäufer

In Anlehnung an das gerade für den Vermieter Gesagte darf der Verkäufer die von ihm gezahlten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage nicht als Werbungskosten absetzen, da er diese ja vom Käufer im Kaufpreis erstattet bekommt.

2.6 Hauseigentümergeinschaften

Als Mieter ist man vom Vermieter abhängig und meint, dass mit dem Schritt zum Wohnungseigentum die „große Freiheit“ einhergeht. Das ist aber nur bedingt der Fall, denn da gibt es ja noch die anderen Eigentümer und das Gemeinschaftseigentum.

Damit bei der **Eigentümergeinschaft** alles seine Ordnung hat, gibt es die **Teilungserklärung**, sozusagen das Grundgesetz der Eigentümergeinschaft. Sie muss vom Bauherrn erstellt und dem Grundbuchamt vorgelegt werden. Dabei muss er die Vorschriften des Wohnungseigentümergegesetzes (WEG) beachten. Nicht alle Normen darin sind jedoch zwingend, so dass eine gewisse Gestaltungsfreiheit bleibt.

Aus der Teilungserklärung geht hervor, wie das Haus und das Grundstück in Sonder- und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt werden, welche Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungen entfallen und welche Stellplätze zu welchen Wohnungen gehören. Aber die Teilungserklärung legt für die Hauseigentümergeinschaft nicht nur solche „statischen“ Dinge fest, sondern regelt auch die Nutzungsmöglichkeiten des gemeinschaftlichen Eigentums, d.h. ob Wohnungen beispielsweise als Büros genutzt werden können. Ferner sind die Aufteilung der Betriebs- und Nebenkosten auf die einzelnen Eigentümer und die Rechte und Pflichten der Eigentümer innerhalb der Gemeinschaft in der Teilungserklärung festgeschrieben.

Die Teilungserklärung ist grundsätzlich wirksam. Sollten einzelne Regelungen jedoch gegen Gesetze oder die guten Sitten verstoßen, können diese als nichtig angesehen werden. Details zu Teilungserklärungen in der Praxis wurden in einer [Studie](#) durch das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erhoben.

Zum bereits erwähnten **Gemeinschaftseigentum** zählen:

- das Grundstück
- alle tragenden Gebäudeteile
- die Fassade
- die Anlagen der Haustechnik
- und die Außenanlage.

Details müssen in der Teilungserklärung definiert werden. Möchte ein Eigentümer Änderungen am Gemeinschaftseigentum vornehmen, so benötigt er dafür die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Er kann diese nicht vor vollendete Tatsachen stellen und eine stillschweigende Duldung als Erlaubnis auslegen.

Änderungen nach seinem Geschmack darf der Eigentümer ohne Zustimmung der Hauseigentümergemeinschaft nur am **Sondereigentum** vornehmen, d.h. an der Wohnung selber, deren Bestandteilen, Ein- und Anbauten sowie am Stellplatz. Hier steckt der Teufel allerdings teilweise im Detail, denn sobald Änderungen am Sondereigentum das Gemeinschaftseigentum berühren, ist wiederum die Genehmigung der Eigentümergemeinschaft erforderlich.

So darf der Eigentümer beispielsweise weder Fenster noch Türen in einer anderen Farbe streichen, weil dadurch das einheitliche Erscheinungsbild verloren geht. Möchte er seinen Tiefgaragenplatz mit Gitterwänden abtrennen, ist ebenfalls die Zustimmung der anderen Eigentümer erforderlich, da die Stellplatznachbarn durch die Wände in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt werden können.

Wie man sieht, gibt es eine Menge an **Eigentümerpflichten**, damit das Leben innerhalb der Hauseigentümergemeinschaft so harmonisch und reibungslos wie möglich verläuft und das gemeinsame Objekt gut erhalten bleibt. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum instand zu halten und es nur in bestimmungsgemäßer Weise nutzen, so dass den anderen Eigentümern keine Nachteile oder Einschränkungen in der Benutzung ihres Eigentums entstehen und die Bestimmung des Landesnachbarschaftsrechts (sofern für das jeweilige Bundesland vorhanden) eingehalten werden.

Der Eigentümer muss sich an die Regelungen der Teilungserklärung halten, wenn er seine Wohnung nicht zu Wohnzwecken, sondern als Büro, Praxis oder für andere Gewerbe nutzen möchte. Überlässt der Eigentümer sein Sondereigentum an andere Personen, muss er sie auch auf die Pflichten hinweisen. Er haftet jedoch nicht für Fremdverschulden.

Schließlich ist jeder Eigentümer verpflichtet, Einwirkungen auf Gebäudeteile, die zum Sondereigentum zählen, zu dulden, beispielsweise zum Verlegen von Telefonleitungen. Er muss auch Zugang zu seinem Sondereigentum gewähren, wenn dies notwendig ist, um das Gemeinschaftseigentum instand zu halten oder instand zu setzen. Entstehen hierbei Schäden, hat er allerdings das Recht auf Ersatz.

Bleibt für jeden Eigentümer zu hoffen, dass die Eigentümergemeinschaft harmonisiert und von einer kompetenten Hausverwaltung geführt wird, damit der Traum von der eigenen Wohnung nicht zum Albtraum wird.

2.7 Beschluss-Sammlung nach WEG

Bis zur Reform des **Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)** in der Jahresmitte war der Hausverwalter nur verpflichtet, die Protokolle der Eigentümerversammlungen zu archivieren. Seit 01. Juli 2007 hat der neue § 24/7 des WEG das Aufgabenspektrum des Hausverwalters erweitert. Er muss nun alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen, die nach dem 01. Juli 2007 gefasst und gefällt wurden, in eine **Beschluss-Sammlung** aufnehmen.

Mit dieser Gesetzeserweiterung will die Regierung den Käufern von Eigentumswohnungen einen besseren Schutz einräumen und die Transparenz bei den Beschlüssen erhöhen.

Die Beschluss-Sammlung enthält alle Beschlüsse, die

- in ordentlichen Eigentümerversammlungen verkündet
- in außerordentlichen Eigentümerversammlungen verkündete
- oder schriftlich gefällt wurden.

Neben dem Wortlaut des Beschlusses sind Ort und Datum der Versammlung bzw. Verkündung aufzunehmen. Die Beschluss-Sammlung enthält alle Beschlüsse, unabhängig von ihrem Inhalt, d.h. sowohl positive, als auch negative und ungültige Beschlüsse. Der Hausverwalter hat aber keinen Einfluss auf die Wirkung eines Beschlusses, d.h. er kann einen Beschluss nicht unwirksam machen, indem er die Aufnahme in die Beschluss-Sammlung unterlässt. Darüber hinaus gehören alle **wohnungseigentumsrechtlichen Gerichtsurteile** mit Datum, Gericht und Parteien in die Beschluss-Sammlung.

Die Beschlüsse und Gerichtsurteile müssen fortlaufend eingetragen und durchnummeriert werden. Wurden Beschlüsse durch einen anderen Beschluss aufgehoben oder haben sie durch die Zeit keine Bedeutung mehr für die Eigentümer, so können sie gelöscht werden. Wird ein Beschluss angefochten, so ist dieser Vermerk mit Datum unverzüglich einzutragen. Und schließlich ist bei jedem Eintrag zu vermerken, wer ihn vorgenommen oder verändert hat.

Die Beschluss-Sammlung ist vorrangig zu pflegen, so dass sich Eigentümer, die an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmen konnten, bereits vor Erhalt des Protokolls über die Beschlüsse informieren können, da diese möglicherweise sofort wirksam geworden sind. Die Pflege der Beschluss-Sammlung enthebt den Verwalter aber nicht von der Pflicht, ein Protokoll der Eigentümerversammlung anzufertigen.

Jeder Hausverwalter ist gut beraten, die Gesetzesänderung unverzüglich in seinen Arbeitsalltag einfließen zu lassen. Denn andernfalls erfüllt er seinen Verwaltervertrag nur schlecht und schafft nach § 26 WEG einen wichtigen Grund für seine Abberufung.

Hier ist allerdings ein wenig Fingerspitzengefühl angebracht, denn die neue Regelung soll für die Eigentümer keine willkommene Möglichkeit sein, sich von einem schon länger unbeliebten Verwalter zu trennen.

Verfügt eine Eigentümergemeinschaft nicht über einen Verwalter, so fällt die Pflicht, die Beschluss-Sammlung zu führen, an den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung oder an eine andere Person, die von der Eigentümerversammlung bestimmt wird.

Sowohl die Wohnungseigentümer als auch Dritte, die von einem Wohnungseigentümer ermächtigt wurden, dürfen **Einsicht** in die Beschluss-Sammlung verlangen. Dies muss der Hausverwalter bei der Form seiner Beschluss-Sammlung berücksichtigen, da es ihm grundsätzlich freigestellt ist, ob er die Beschluss-Sammlung handschriftlich oder elektronisch führt.

Sicherlich wird heutzutage kein Verwalter die Beschluss-Sammlung ausschließlich schriftlich führen. [Win-CASA 7](#) ist beispielsweise bereits an die neue Gesetzeslage angepasst und bietet neben der komfortablen Eingabe und Pflege der Daten auch die Möglichkeit, die Beschluss-Sammlung im pdf-Format zu exportieren, um sie dann beispielsweise per Mail an einen Käufer zu senden. Bei anderen Verfahren müsste der Hausverwalter unter Umständen Kopien anfertigen, für die er allerdings eine Kostenerstattung vom Empfänger verlangen kann.

Die **Eigentümerversammlung** kann beschließen, dass auch die Beschlüsse, die vor Inkrafttreten des Gesetzes gefasst wurden, in die Sammlung aufgenommen werden. Und der Verwalter kann die Beschluss-Sammlung in Eigeninitiative noch erweitern, indem er beispielsweise die Texte von gerichtlichen Vergleichen beifügt.

2.8 Sondereigentumsverwaltung

In einem Haus mit mehreren Eigentumswohnungen gibt es einen Hausverwalter. Seine Tätigkeit beschränkt sich allerdings nur auf das Gemeinschaftsgeistes, und er handelt für die Abnutzungsgebühren. Was mit den einzelnen Wohnungen, also dem Sondereigentum passiert, braucht ihn nicht zu interessieren – es sei denn, es wird gegen die Hausordnung verstoßen, aber davon wollen wir hier nicht ausgehen.

Nutzt der Eigentümer seine Wohnung selber, braucht er dabei keine weitere Unterstützung. Vermietet er die Wohnung allerdings, kann er den Hausverwalter aber auch mit der Verwaltung seines Sondereigentums beauftragen. Die Gründe dafür können vielfältig sein, z.B.

- zu wenig Zeit
- mangelnde Kenntnisse in der Materie
- Wegzug in eine entfernte Stadt
- vorübergehender, aber längerer Auslandsaufenthalt
- gesundheitlichen Gründen
- kein Interesse an Interaktion mit Mietern
- Eigentum an mehreren Wohnungen, die nicht nebenbei betreut werden können

Trifft einer der Gründe zu, beauftragt der Eigentümer einfach einen Verwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums. Dieser kümmert sich dann um alle Ausgaben in Bezug auf den Mieter. Er sucht einen neuen Mieter und schließt mit ihm den Mietvertrag ab. Während der Laufzeit des Mietvertrags prüft der Verwalter, ob die Miete regelmäßig eingeht und mahnt diese im negativen Fall an. Auch Mieterhöhungen fallen in den Aufgebackenen der Sondereigentumsverwaltung, genauso wie die Erstellung der Betriebskostenabrechnung.

Neben den finanziellen Aspekten hat der Verwalter des Sondereigentums auch ein Auge auf die Wohnung selber, und er wird bei Schäden aktiv und kümmert sich um die Behebung. Insgesamt vertritt er den Eigentümer vor Ort, informiert ihn und holt sich von ihm Weisungen. So kann der Verwalter natürlich an Stelle des Eigentümers an der Eigentümerversammlung teilnehmen.

Ansprechpartner für den Mieter ist also immer der Sondereigentumsverwalter und nicht der Eigentümer. Letzterer erhält die um die Kosten des Verwalters geminderte Miete und hat ansonsten mit seiner Wohnung nichts „am Hut“.

Ein Sparer beispielsweise bringt sein Geld auf die Bank und holt es nach einer gewissen Laufzeit mit Zinsen wieder ab. In der Zwischenzeit hat er damit nichts zu tun.

Genauso ist es mit dem Wohnungseigentümer mit einem Sondereigentumsverwalter, der seine Eigentumswohnung als Renditeobjekt nutzt. Nicht nur, dass er keine Arbeit mit der Wohnung oder den Wohnungen hat. Er profitiert zusätzlich vom Fachwissen des Verwalters, der viele Aufgaben wesentlich schneller durchführen kann als es ein fachfremder Eigentümer dies könnte.

Der Hausverwalter kann sich beispielsweise spezielle Software zur Haus- und Sondereigentumsverwaltung zulegen und standardisierte, professionelle Dokumente erstellen. Wer als Privatperson eine oder vielleicht zwei Mietwohnungen verwaltet, wird solche Möglichkeiten nicht haben und die Korrespondenz mit dem Mieter und die Abrechnungen manuell erstellen müssen.

Auch bei der Suche nach Mietern steht der Eigentümer alleine da. Da manche Hausverwaltungen auch als Makler tätig sind, können sie auch für die Sondereigentumsverwaltung Synergieeffekte nutzen. Neben einem Pool aus Mietinteressenten sind sie im Mietrecht firm, haben Mustermietverträge und erprobte Verfahren zur Suche von Mietern und zur Auswahl des „besten“ Mieters. Auch in Bezug auf die Instandhaltung kann ein geschultes Auge oft besser als ein Laie sehen, was Sache ist.

Die Sondereigentumsverwaltung ist also durchaus eine Sache, über die es sich nachzudenken lohnt. Was allerdings nicht heißt, dass es nicht sogar auch Spaß machen kann, seine Wohnung selber zu vermieten, wenn man einen netten Mieter gefunden hat und Mieter und Vermieter ein gutes, vertrauensvolles Verhältnis haben.

2.8.1 Sondereigentum, Wohnungseigentum und Sondernutzungsrechte

Mit der Sondereigentumsverwaltung haben wir uns ja bereits beschäftigt. Aber wer kann genau definieren, was Sondereigentum ist? Und was ist dann das Wohnungseigentum und was sind Sondernutzungsrechte? Bevor sicher mancher Eigentümer ins Grübeln kommt, hier die Erklärung:

Meine Eigentumswohnung ist mein Eigentum, damit darf ich machen, was ich will. Ja und nein: Ja, weil ich die Wände violett, die Türen türkis oder die Heizkörper gelb streichen darf, wenn ich das will. Ja, weil ich Parkett verlegen kann, wenn mir Teppichboden nicht gefallen sollte. Ja, weil ich die Badewanne durch eine Duschtasse ersetzen kann, wenn mir mein Bad zu klein ist und ich dadurch Platz gewinnen kann.

Nein, weil ich -um bei den Extremen zu bleiben – keine Fenster mit grünem Rahmen einbauen oder meine Wohnungstüre auch von außen rosa streichen darf. Dies stört nämlich den einheitlichen Eindruck des Objekts.

Frei bin ich also nur in Bezug auf das Sondereigentum. In meiner Teilungserklärung heißt es dazu: „Gegenstand des Sondereigentums sind die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung

verändert wird.“ Zum Sondereigentum zählen also konkret in der Wohnung:

- Fußbodenbeläge
- nichttragende Wände
- Wandputz und -verkleidungen
- Innentüren
- Innenfenster
- Innenseite der Wohnungstür
- Innenseite des Balkons
- Heizkörper
- Einrichtung des Badezimmers
- Einbauschränke
- Rolläden, Markisen und Jalousien

Alles, was hier nicht genannt ist, gehört zum Gemeinschaftseigentum, weil es von allen Eigentümern genutzt wird (z.B. Treppenhaus) oder eben aus Gründen der optischen Einheit gemeinschaftlich entschieden und umgesetzt werden muss. Das Gemeinschaftseigentum gehört allen Eigentümern gemeinsam, wobei der einzelne Eigentümer einen berechneten Miteigentumsanteil hat. Dieser Anteil ergibt mit dem Sondereigentum das Wohnungseigentum.

Dann gibt es noch das Teileigentum. Laut Gemeinschaftsordnung ist dies „das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten oder an Tiefgaragenstellplätzen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört.“ Wenn der Wohnungseigentümer oder sein Mieter beispielsweise kein Auto besitzt, kann ersterer den Tiefgaragenstellplatz separat vermieten. Auch ein Kellerabteil könnte theoretisch separat von der Wohnung vermietet werden. Am besten erfolgt diese Weitergabe aber innerhalb des Hauses, damit der Nutzer des Kellers lediglich den Schlüssel für das Vorhängeschloss und keinen eigenen Hausschlüssel braucht.

Und was gibt es sonst noch an Rechten? Das Sondernutzungsrecht. Mit diesem Recht wird eine Fläche, die eigentlich zum Gemeinschaftseigentum gehört, an eine einzelne Wohnung gebunden. Sondernutzungsrechte werden gerne für Terrassen und Gartenanteile vergeben, logischerweise für die Erdgeschosswohnungen. Die anderen Eigentümer haben somit weder die Pflicht, diese Grünflächen zu pflegen noch das Recht, diese zu nutzen. An manchen Häusern gibt es auch Beete und Grünstreifen außerhalb der eigentlichen Gärten, die den Erdgeschosswohnungen zur Pflege zugeschrieben wurden. Das ist allerdings erfahrungsgemäß so eine Sache, weil hier mehr Arbeit als Nutzen für den Betroffenen anfällt. Im Zweifelsfall gefällt den anderen Bewohnern die Gestaltung dieser auch für sie sichtbaren Beete, so dass

Streit vorprogrammiert ist und eine gemeinschaftliche Pflege günstiger wäre. Sondernutzungsrechte können weiters auch für Stellplätze vergeben werden. So kann einer großen Wohnung beispielsweise zum üblichen Tiefgaragenstellplatz ein zusätzlicher oberirdischer Stellplatz als Sondernutzungsrecht in die Gemeinschaftsordnung eingetragen werden.

2.9 Staffelmietverträge

Grundsätzlich ist ein Staffelvertrag ein normaler Mietvertrag, in dem alle Details zum Mietverhältnis festgelegt werden. Er muss in schriftlicher Form abgefasst werden. Unterschiede zu anderen Mietverträgen weist ein Staffelmietvertrag allerdings hinsichtlich der Befristung, der Höhe der Miete und der Kündigungsfristen auf.

Befristung

Nach altem Recht konnten Staffelmietverträge höchstens eine Dauer von 10 Jahren haben. Inzwischen ist diese Pflicht zu einer zeitlichen Befristung jedoch aufgehoben.

Höhe der Miete

Im Staffelmietvertrag wird von Anfang an festgelegt, wie sich die Miete im Verlauf der Zeit ändert. Die jeweils fällige Monatsmiete und der Zeitpunkt, an dem sie sich erhöht, muss als konkreter Betrag angegeben werden. Prozentuale Werte sind nicht zulässig.

Zwischen den Mieterhöhungen müssen mindestens 12 Monate liegen. Der Zeitraum darf auch länger sein oder unregelmäßig variieren, solange er den Mindestabstand nicht unterschreitet. Die Miete erhöht sich dann gemäß der festgelegten Intervalle, ohne dass der Vermieter dem Mieter darüber noch eine gesonderte Mitteilung machen müsste. Wie hoch die jeweilige Mieterhöhung ausfällt, ist Verhandlungssache zwischen Mieter und Vermieter.

Über die durch den Staffelmietvertrag festgelegten Mieterhöhungen kann der Vermieter keine weiteren Erhöhungen geltend machen. Somit hat der Mieter für den betreffenden Zeitraum Gewissheit über die Entwicklung der Miete. Stellt sich nachträglich heraus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete unverändert geblieben ist, hat der Mieter durch seine gestiegenen Mietzahlungen allerdings eher einen Nachteil erlitten. Steigen die Vergleichsmieten allerdings durch eine erhöhte Attraktivität des Standortes stark an, liegen die Vorteile auf der Seite des Mieters, da sich seine Miete nur moderat erhöhen wird.

Wenn es um Modernisierungen geht, könnte sich ein Staffelmietvertrag als problematisch erweisen. Steigert der Vermieter den Wert der Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen, kann er die Miete nicht entsprechend anpassen. Sollte er aus diesem Grund allerdings notwendige Modernisierungen unterlassen oder auf die Zeit nach der Kündigung des Mieters verschieben, könnte die Substanz seiner

Wohnung leiden.

Sollte der Staffelmietvertrag aus irgendeinem Grund unwirksam sein, müssen Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt bleiben. Die Betriebskosten sind allerdings von der Miete unabhängig und können nach Verbrauch und den tatsächlich von den Dienstleistern (z.B. Müllabfuhr, Kabelgebühren) erhobenen Gebühren angesetzt und verändert werden.

Kündigung

Viele Staffelmietverträge werden bzw. wurden als Zeitmietverträge über 4 Jahre gestaltet. Während dieser Zeit kann der Vertrag nicht gekündigt werden. Der Vermieter kann sich nur dann vom Mieter trennen, wenn Gründe für eine fristlose Kündigung vorliegen. Nach Ablauf der 4-Jahres-Frist gilt die gesetzliche Kündigungsfrist. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, allerdings höchstens auf 10 Jahre.

Möchte der Mieter die Wohnung bereits vor Ablauf der Frist verlassen, so kann er einen Auflösungsvertrag mit dem Vermieter unterschreiben. Er kann auch von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, wenn er z.B. aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen muss. Der Vermieter kann einer Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zustimmen, wenn er einen neuen Mieter gefunden hat.

Bei unbefristeten Staffelmietverträgen gilt die gesetzliche Kündigungsfrist, bei der der Vertrag ohne Angabe von Gründen beendet werden kann.

Mietverwaltung

Wenn die Mietverwaltung über [Win-CASA](#) erfolgt, muss der Vermieter bzw. Verwalter die vereinbarten Mietstaffeln nur einmal in das System einpflegen.

Staffel	Betrag (EUR)	ab	am
1. Staffel	600,00	01.01.2006	
2. Staffel	620,00		01.01.2007
3. Staffel	640,00		01.01.2008
4. Staffel	660,00		01.01.2009
5. Staffel	680,00		01.01.2010
6. Staffel	700,00		01.01.2011
7. Staffel	720,00		01.01.2012
8. Staffel	740,00		01.01.2013
9. Staffel	760,00		01.01.2014
10. Staffel	780,00		01.01.2015

Abb. Staffelmieteingabe in Win-CASA

Bei der Sollstellung der Miete wird dann automatisch der passende Betrag verwendet, ohne dass weitere Einstellungen erforderlich sind. Das erleichtert nicht nur dem Verwalter die Arbeit, sondern bringt auch Sicherheit für den Mieter, von dem immer der korrekte Betrag eingefordert wird. Denn auch wenn ein Vermieter die erhöhte Miete zunächst nicht einfordert, bedeutet das nicht, dass er seinen Anspruch auf die Steigerung der Miete verliert. Er kann vom Mieter jederzeit die Nachzahlung aller ausstehenden Beträge verlangen. Sicher ist in einem solchen Fall eine gütliche Einigung möglich, aber noch besser ist es, wenn diese Situation erst gar nicht auftritt.

2.10 Der Energieausweis bzw. Energiepass

Kennen Sie den Unterschied zwischen Elektrogeräten und Gebäuden? Bei elektronischen Geräten erhält man relativ transparente Informationen über deren **Energiebedarf**, bei Gebäuden ist dies bislang kaum der Fall. Und das, obwohl die Heizkosten den Großteil der Nebenkosten einer Wohnung oder eines Hauses ausmachen. Doch mit dieser undurchsichtigen Situation soll nun Schluss sein.

Mit dem 01. Juli 2008 wird der so genannte Energieausweis, der bislang nur bei Neubauten und umfassenden Sanierung- oder Erweiterungsmaßnahmen ausgestellt wurde, bei einem Nutzerwechsel für Gebäude Pflicht. Damit ist dann für jedes Gebäude ein einheitliches Dokument über die energetische Qualität dieser Immobilie verfügbar. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Ausweis des **Energiebedarfes** von Häusern und Wohnungen
- Verbesserung der **Transparenz** und Vergleichbarkeit im Immobiliensektor
- Aufzeigen von **Energiesparpotentialen**
- Bereitstellung von energierelevanten Informationen für die Sanierung von Gebäuden

Die Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises beruht auf einer EU-Richtlinie zur „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“, die alle Mitgliedstaaten zu umfassenden Maßnahmen zur Energie- und CO₂-Einsparung im Immobilienbereich verpflichtet. Dabei gibt die Richtlinie lediglich einen allgemeinen Rahmen vor, der von den einzelnen Ländern individuell ausgestaltet wird.

Die Ausstellung erfolgt durch qualifizierte und/oder zugelassene Fachleute in unabhängiger Weise, wobei zwischen Neubauten und Bestandsgebäuden unterschieden wird. Während **Energieausweise für Neubauten** in der Regel nur durch Bauvorlagenberechtigte sowie bestimmte Sachverständige ausgestellt werden können, dürfen **Ausweise für Bestandsgebäude** im Falle von Nichtwohngebäuden von fachlich qualifizierten Hochschulabsolventen (z.B. Architekten) und im Falle von Wohngebäuden zusätzlich auch von zusätzlichen, qualifizierten Berufsgruppen wie Handwerksmeistern oder Technikern ausgestellt werden. Diese müssen zusätzlich noch eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Studienabschluss mit Studienschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder mind. zweijährige Berufserfahrung
- Absolvierte Fortbildung nach den Vorgaben der EnEV (Anh. 11 EnEV 2007)
- Allgemeine Bauvorlagenberechtigung nach Landesrecht. Sofern Einschränkungen der Bauvorlagenberechtigung vorliegen, gelten diese auch bei der Ausstellung von Energieausweisen.

Während der Energieausweis bei einem Neubau vom Architekten oder Planer zusammen mit dem Bauantrag eingereicht werden muss, wird ein derartiger Ausweis bei Bestandsgebäuden – wie eingangs erwähnt – nur bei einem Nutzerwechsel benötigt. Hierunter fällt der Verkauf, eine neue Vermietung oder Verpachtung sowie die Vergabe im Rahmen eines Leasingvertrages, wobei die Eigennutzung außen vor bleibt. Auch bei Gebäuden mit einer Nutzfläche von max. 50 m² entfällt die Pflicht eines Energieausweises.

Vermieter sollten folgendes beachten: Die Ausstellung eines Energieausweises ist eine **Eigentümerpflicht**, auch wenn der Ausweis nicht automatisch vorgelegt werden muss. Auf Verlangen muss der Vermieter das Dokument potenziellen Interessenten aber zugänglich machen, damit sich diese vor Vertragsabschluss ein Bild vom zu erwartenden Energieverbrauch machen können. Lediglich in öffentlichen zugänglichen Gebäuden mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m² muss der Energieausweis gut zugänglich ausgehängt werden.

Der Energieausweis soll mit Inkrafttreten der EnEV 2007 für Bestandsgebäude in drei Schritten eingeführt werden. Demnach beginnt die Ausweispflicht für Wohngebäude, die bis 1965 erbaut wurden zum 1. Juli 2008. Gebäude die nach danach errichtet wurden, sind ab 1. Januar 2009 sowie Nichtwohngebäude ab 1. Juli 2009 ausweispflichtig.

Interessierte Eigentümer können sich aber schon jetzt einen Energieausweis ausstellen lassen und diesen 10 Jahre lang verwenden. Energieausweise gibt es übrigens immer nur für komplette Gebäude und nicht für einzelne Wohneinheiten.

Folgende Informationen muss ein Energieausweis für Bestandsgebäude enthalten:

- Energiekennwerte über die Energieeffizienz des Gebäudes
- Vergleichswerte zu anderen (vergleichbaren) Objekten
- Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz

Dabei stehen zwei Varianten zur Ermittlung der Energiekennwerte zur Verfügung: Der Bedarfs- und der Verbrauchsansatz. Beim **Verbrauchsansatz** berücksichtigt die Verbrauchsdaten von mind. drei aufeinander folgenden Abrechnungsperioden. Der **Bedarfsansatz** hingegen bewertet die energetische Qualität des Gebäudes bei Standardnutzung unter Berücksichtigung folgender Parameter:

- Primärenergiebedarf
- Gebäudeinformationen (Gebäudetyp, Baujahr, Wohneinheiten etc.)
- Qualität der Gebäudehülle
- Anlagenaufwandszahl
- Endenergiebedarf

Die ausführliche Version des Energieausweises auf Bedarfsbasis enthält alle Details zum Gebäude, z.B. Maße, Aufbau von Wänden, Decken und der Heizungsanlage und ist vor einer Sanierung des Gebäudes sinnvoll. Ansonsten genügt eine Kurzversion mit Pauschalwerten aus der Typologie des Gebäudes und seiner Anlagen. Handelt es sich um ein Nichtwohngebäude, müssen zusätzliche Energieverbraucher, also z.B. für Beleuchtung, Lüftung, Klimatisierung, berücksichtigt werden.

Wer den Energieausweis bis Ende September 2008 erstellt, kann für jedes Objekt nach dem **Optionsmodell** zwischen dem Bedarfs- und dem Verbrauchsausweis wählen. Ein Bedarfsausweis muss ab Juli 2008 erstellt werden, wenn das Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten hat und vor 1978 gebaut wurde oder wenn eine Sanierung durch Mittel der KfW gefördert wird. Die Wahlfreiheit bleibt allerdings erhalten, wenn das Haus durch eine Sanierung die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung erfüllt oder wenn es sich um ein Nichtwohngebäude handelt.

Der Energieausweis kann Vorschläge und Maßnahmen enthalten, wie die Energieeffizienz verbessert und der Energiebedarf gesenkt werden können. Die Umsetzung liegt allerdings im Ermessen des Eigentümers.

Generell ist aber zu sagen, dass der Energieausweis nur Informationszwecke verfolgt und keinerlei Ansprüche von Käufern oder Mietern begründen kann, wenn die darin enthaltenen Verbrauchswerte unter den aktuellen Werten liegen sollten.

Billigangebote meiden

Die Deutsche Energie-Agentur hat schwarze Schafe auf dem Gebiet der Energieausweise entdeckt. Niedrigpreise und die Ausstellung des Energiepasses nach Beantwortung weniger Fragen im Internet sind sicher verlockend. Die so erstellten Dokumente entsprechen aber nicht den gesetzlichen Vorschriften und können mit hohen Strafen belegt werden. Eine Besichtigung des Gebäudes durch den Aussteller des Energieausweises sollte unerlässlich sein.

Lesen Sie Details bei der [dena](http://dena.de).

2.10.1 Fragen zum Energieausweis bzw. Energiepass

Was soll mit dem Energieausweis erreicht werden?

Auf der einen Seite soll er Mietern und Immobilienkäufern mehr Informationen zum Energieverbrauch des Objekts liefern. Vom Verhalten der Nachfrager wird es abhängen, welche Auswirkungen sich dadurch auf den Immobilienmarkt ergeben und wie die Anbieter mit einem hohen Energiebedarf umgehen. Auf der anderen Seite soll natürlich ein Anreiz zum Energiesparen und zur Modernisierung gegeben werden, was letztendlich zum Klimaschutz gedacht ist.

Was muss ich als Besitzer einer selbst genutzten Eigentumswohnung tun?

Solange Sie nicht planen, die Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen, benötigen Sie keinen Energieausweis. Abgesehen davon muss der Ausweis für das gesamte Haus erstellt werden und nicht nur für Ihre Wohnung.'

Was muss ich als Vermieter beachten?

Bei einer Neuvermietung oder einem Verkauf muss der Energiepass den Interessenten auf Verlangen vorgelegt werden. Sie sind jedoch nicht verpflichtet, eine Kopie auszuhändigen. Diese Regel gilt bei Altbauten bis Baujahr 1965 ab dem 01.07.08, bei allen anderen Wohngebäuden ab dem 01.01.09.

Wie werden die ermittelten Werte dargestellt?

Die Skala reicht von grün (für gut) über gelb und orange bis rot (für extrem schlecht). Die zugehörigen Werte für den Energiebedarf gehen von 0 bis > 400. Er wird in kWh/m²a dargestellt, also in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Dabei entspricht ein Liter Heizöl oder ein Kubikmeter Erdgas zehn Kilowattstunden.

Welche Vorteile bietet der bedarfsorientierte Energieausweis?

Sie bietet umfassendere Informationen, da sie die Energieeffizienz des Hauses darstellt und bei Bedarf auch Vorschläge zur Modernisierung macht. Deshalb ist sie aus Sicht des Mieters oder Käufers vorzuziehen.

Diese Form ist für Neubauten und ältere Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, die bis 1977 errichtet wurden (sofern sie nicht durch eine zwischenzeitliche Renovierung den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung erreicht haben), sowieso Pflicht. Sie können allerdings auch die Übergangsphase bis 30.09.2008 nutzen und den Verbrauchsausweis ausstellen, der 10 Jahre gültig ist.

Welche Vorteile bietet der verbrauchsorientierte Energieausweis?

In dieser Variante wird der tatsächliche Energieverbrauch dargestellt, der natürlich zu einem gewissen Grad von der Nutzung abhängt.

Welche Werte werden in den bedarfsorientierten Energieausweis eingetragen?

- Endenergieverbrauch
- Primärenergieverbrauch, d.h. Energie, die zur Herstellung, zum Transport und zur Lagerung des Brennstoffs notwendig ist
- Nachweis der Einhaltung von Vergleichswerten nach der EnEV
- Endenergiebedarf „Normverbrauch“
- Einsetzbarkeit erneuerbarer Energien
- Lüftungskonzept
- Vergleichswerte verschiedener Gebäudetypen

Ist der Energieverbrauch nicht von der Lage der Wohnung in einem Haus und den Gewohnheiten der Bewohner abhängig?

Jein. Gegenstand des Energiepasses ist die Energieeffizienz des Gebäudes und nicht die Heizkosten einer einzelnen Wohnung. Die Heizungsanlage, die Warmwasserbereitung sowie der Dämmung der Außenmauern haben einen großen Einfluss auf die Energieeffizienz. Sicher muss man in einer Wohnung mit vielen Außenwänden mehr heizen, wovon eine innen liegende Wohnung profitiert – allerdings nur so lange, wie die Nachbarn auch tatsächlich zu Hause sind und heizen. Über das ganze Haus gesehen gleichen sich die Kosten dann wieder aus.

Was kostet der Energieausweis?

Je nach Größe des Hauses, Art des Ausweises und Mitarbeit des Eigentümers geht die Preisspanne von 25 bis über 300 EUR. Ein festes Preisschema gibt es derzeit nicht.

Wer stellt den Energieausweis aus?

Es gibt viele Anlaufstellen. Eine davon ist die Deutsche Energieagentur, die auf ihrer [Internetseite](#) eine Postleitzahlsuche nach berechtigten Handwerkern und Unternehmen anbietet. Eine Online-Suche nach Ausstellern mit Details zum Leistungsspektrum und teilweise auch Preisangaben finden Sie im [Energieportal](#).

Gibt es Strafen im Zusammenhang mit dem Energiepass?

Verstöße werden als Ordnungswidrigkeit bestraft und können Bußgelder bis 15.000 EUR zur Folge haben.

2.11 Mietnomaden – Tipps für Vermieter

Das „Treiben“ von Mietnomaden betrifft eher private als gewerblich Vermieter. Da diese Vermieter aber in vielen Fällen eine Eigentumswohnung aus den Mieteinnahmen finanzieren, kann der Fall schnell weitere Kreise ziehen und auch die Eigentümergemeinschaft und die Hausverwaltung mit betreffen. Mietnomadentum gibt es natürlich auch in vermieteten Häusern, die immer ebenfalls gemeint sind, auch wenn in diesem Beitrag von Wohnung gesprochen wird.

Definition

Mietnomaden bleiben ähnlich wie Wandervölker nur kurz in Wohnungen, zahlen vorsätzlich keine Miete, verschwinden manchmal über Nacht und hinterlassen die Wohnung oft in äußerst schlechtem Zustand. Die geprellten Vermieter müssen dadurch neben den entgangenen Mieteinnahmen oft noch hohe Kosten für Entrümpelung und Renovierung tragen.

Zahlen

Ob die Zahl der Fälle in der Vergangenheit wirklich zugenommen hat, lässt sich nicht sicher sagen. Möglicherweise wird auch einfach nur häufiger darüber berichtet. Einige Statistiken sprechen von 10-15 % der Mietverhältnisse, die nicht ordnungsgemäß verlaufen, was jedoch von anderen als zu hoch betrachtet wird. Andere Quellen wollen von 2 Milliarden Euro Mietschulden wissen, die jährlich bundesweit zusammenkommen.

Vorbeugung

Es dürfe im Interesse des Vermieters liegen, vor Vertragsabschluss die größtmögliche Sicherheit über die finanziellen Verhältnisse seiner Mietinteressenten zu gewinnen. Dazu kann er von den potenziellen Mietern folgende Dokumente verlangen:

- Gehaltsnachweis
- Originalbanküberweisungen bzw. Abbuchungen der letzten Miete
- Schufa- oder CEG-Auskunft

Ferner kann er die Adresse des bisherigen Vermieters erbitten, um diesen direkt zu befragen oder selber Auskünfte über den Mieter und seine Bonität einholen, z.B. über Creditreform, Deutsche Mieter Datenbank oder Schufa.

Einige dieser Maßnahmen sind allerdings rechtlich umstritten und teilweise für unzulässig erklärt worden. Selbst wenn sie zweifelsfrei zulässig wären, bringen sie nicht immer den gewünschten Erfolg, denn

- die Bonitätsprüfungen liefern nicht in jedem Fall eine korrekte Auskunft, verursachen aber in jeden Fall hohe Kosten
- die vom potenziellen Mieter vorgelegten Dokumente können gefälscht sein

- seriöse Mieter könnten sich durch derartige Kontrollen abgeschreckt fühlen und das Interesse am Mietobjekt verlieren.

Ein Ausweg aus diesem Dilemma kann der [Mieterpass](#) sein, den sich der Mieter besorgen und von seinen Vermietern ausfüllen lassen kann. Der Mieterpass dokumentiert die Dauer des Mietverhältnisses, den vertragsgemäßen Auszug und die Bereitschaft des Vermieters, Auskunft über den Mieter zu erteilen. Der solvente, ehrliche Mieter kann sich mit dem Mieterpass aus der Masse der Interessenten herausheben und Fragen beantworten, die den Vermieter interessieren, ohne dass sie dieser stellen muss.

Neben den Informationen kann der Vermieter auch verlangen, dass die Mietkaution in Höhe von maximal 3 Monatsmieten zu Beginn des Mietverhältnisses eingezahlt wird. Der Mieter hat allerdings auch das Recht, diese Zahlung in 3 Raten aufzuteilen. Alternativ kann der Vermieter auch eine Bankbürgschaft oder eine Ausfallbürgschaft durch eine dritte Person verlangen. Der Bürge tritt ein, wenn eine Zwangsvollstreckung gegen den Mieter keinen Erfolg hat.

Vorgehen

Bleiben die Mietzahlungen aus, kann der Vermieter folgende Maßnahmen ergreifen:

Fristgerechte Kündigung

Ausstehende Mietzahlungen rechtfertigen eine fristgerechte Kündigung, da der Mieter durch die fehlende Zahlung der Miete eine seiner vertraglichen Hauptpflichten verletzt.

Fristlose Kündigung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter

- an zwei aufeinander folgenden Terminen nicht oder nur teilweise gezahlt hat. Der Mietrückstand muss dann jedoch eine Monatsmiete übersteigen.
- oder wenn sich die Mietrückstände innerhalb eines längeren Zeitraums auf mindestens 2 Monatsmieten belaufen

Die fristlose Kündigung sollte schriftlich erfolgen und nachweisbar übergeben bzw. zugestellt werden. Sie sollte neben der Begründung auch eine kurze Frist zur Räumung und Herausgabe der Wohnung enthalten. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter seine Außenstände nach Erhalt der Kündigung zahlt.

Räumung der Wohnung

Zahlt der Mieter nicht, ist er verpflichtet, die Wohnung nach Ablauf der Kündigungsfrist zu räumen. Tut er dies nicht, muss der Vermieter vor Gericht ein vollstreckbares Räumungsurteil erwirken, was jedoch 6 - 9 Monate dauern kann. Nach Zustellung der Klage hat der Mieter noch 2 Monate Zeit, die ausstehende Miete zu entrichten und die fristlose Kündigung außer Kraft zu setzen. Eine fristgerechte Kündigung wird dadurch aber nicht aufgehoben.

Die Aufhebung der fristlosen Kündigung durch Zahlung gilt aber nur ein Mal. Stellt der Mieter innerhalb von 2 Jahren erneut seine Zahlungen ein und kündigt der Vermieter wieder fristlos, bleibt der Räumungsanspruch des Vermieters dann auch bei einer Zahlung bestehen.

Räumt der Mieter die Wohnung nicht freiwillig, so muss der Gerichtsvollzieher die Vollstreckung vornehmen. Bis dahin können allerdings weitere Monate vergehen. Der Mieter kann trotz seiner Mietrückstände vor Gericht sogar eine Räumungsfrist von bis zu einem Jahr beantragen, sofern gewichtige Gründe dafür vorliegen. Deshalb sollten auch die zukünftig ausfallenden Mietzahlungen in die Klageschrift aufgenommen werden.

Zwangsräumung

Bei der Zwangsräumung kann der Vermieter ein Pfandrecht auf sämtliche Einrichtungsgegenstände geltend machen, um die Mietschulden abzubauen. Dabei entscheidet das Gericht und nicht der Gerichtsvollzieher, welche Gegenstände pfändbare sind und welche nicht. Der Vermieter muss alle Gegenstände verwahren und unpfändbare bewegliche Sachen (Kleidung, persönliche Sachen, sowie ein Radio- und Fernsehgerät und Möbel des täglichen Bedarfs) auf Verlangen des Mieters herausgeben. Der Vermieter muss dem Gerichtsvollzieher somit keinen Vorschuss für den Abtransport der unpfändbaren Gegenstände zahlen.

Zwangsvollstreckung für Schadens- und Kostenersatz

Sollte der Vermieter nach erfolgreicher Räumung feststellen, dass sich der Mieter aus dem Staub gemacht und die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand hinterlassen hat, muss der neue Aufenthaltsort des ehemaligen Mieters und jetzigen Schuldners ausgeforscht werden. Denn dieser muss bekannt sein, damit Ansprüche im Rahmen einer Zwangsvollstreckung erfolgreich durchgesetzt werden können. Die Erfolgsaussichten sind allerdings gering, denn wenn der Schuldner wirklich mittellos ist, kann auch nichts gepfändet werden, was dem Vermieter seinen Schaden ersetzen würde. Auf jeden Fall ist hier Eile geboten, denn Ansprüche auf Schönheitsreparaturen und auf Beseitigung der Mietereinbauten verjähren innerhalb von 6 Monaten nach der Rückgabe oder Rücknahme der Wohnung, sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde. Für Mietforderungen gilt eine dreijährige Verjährungsfrist.

Strafanzeige

Der Vermieter kann auch Strafanzeige gegen seinen Mieter stellen, da sich dieser wegen Betruges strafbar macht, wenn bei Beginn des Mietverhältnisses bereits feststeht, dass der Mieter wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die Miete zu zahlen. Dann hat er den Vermieter über seine Zahlungsfähigkeit getäuscht und kann zu einer Geldstrafe verurteilt werden.

Urkundsprozess

Schnelleren Erfolg verspricht ein Urkundsprozess. Dabei muss der Vermieter nur den Mietvertrag vorlegen und erklären, dass die Zahlungen nicht geleistet wurden. Nach etwa 2 Monaten erhält der Vermieter einen Zahlungstitel gegen den Mieter, mit dem der Vermieter dann das Konto des Mieters sperren kann. Um wieder Zugriff auf ihr Konto zu erhalten, unterschreiben sie einen Aufhebungsvertrag über die Zahlung der

Mietrückstände und die sofortige Räumung der Wohnung, ohne dass es eines Gerichtsvollziehers bedarf.

2.12 Immobilienanzeigen gestalten und verstehen

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen? Dann wird eine Immobilienanzeige sicher der erste Kontakt zur Immobilie sein. Eine Anzeige in einer Tageszeitung bietet natürlich weniger Platz und Spielraum für Details als eine Darstellung im Internet. Aber eine Anzeige kann ja durch ein Exposé ergänzt werden, um dem Interessenten weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

Bei allen Anzeigen und Unterlagen sollte Ehrlichkeit und Offenheit das oberste Gebot sein. Denn was nützt es dem Verkäufer oder Makler, wenn ein unzureichend informierter Interessent um einen Besichtigungstermin bittet, den er nach wenigen Minuten abbricht und nie vereinbart hätte, wenn ihm mehr Informationen vorgelegen hätten? Beide Seiten hätten sich die Zeit und den Anfahrtsweg sparen können, und die Wahrscheinlichkeit, dass der Makler den Interessenten nach der Enttäuschung mit einem anderen Angebot überzeugen kann, sinkt.

Natürlich verknüpft jeder mit einer Beschreibung eine andere Vorstellung, abhängig davon, ob er eher auf Sehen, Hören, Riechen, Schmecken oder Fühlen ausgerichtet ist. Aber 60 m² sind ebenso frei von Interpretationsmöglichkeiten wie Baujahr 1998, 500 m zur S-Bahn oder Tiefgaragen-Stellplatz.

Aber nun konkret einige Angaben, die in keiner Anzeige fehlen sollten, und Hinweise, welche Interpretationen häufig gemacht werden.

Art der Immobilie

Hier gilt es zunächst, zwischen einer Wohnung und einem Haus zu unterscheiden. Handelt es sich um Haus, sollte genauer angegeben werden, ob ein Ein- oder Mehrfamilienhaus angeboten wird, ob es sich um ein freistehendes Haus, ein Reihenhaus, einen Bauernhof oder ein Ferienhaus handelt.

Lage

Bei der Lage interessiert zunächst konkret die Stadt oder der Ort, die mit der Angabe des Stadtteils oder der Lage innerhalb des Orts konkretisiert werden kann. Besonders für Ortsfremde ist die Entfernung zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens interessant. Aussagen wie „zentrale Lage“ können leicht fehlinterpretiert werden. Zentral kann zwar heißen, dass alles leicht erreichbar ist, es kann aber auch auf hohe Lärmbelastung oder fehlende Parkmöglichkeiten hinweisen. Entfernungsangaben zur Innenstadt, zu wichtigen Einrichtungen, öffentlichen Verkehrsmitteln usw. sollten in konkreten Werten (z.B. 500 m statt wenige 100 m) angegeben werden, um keine falschen Vorstellungen hervorzurufen.

Größe und Maße

Die Wohnfläche im m², die Anzahl an Zimmern und bei Häusern mit Grundstück zusätzlich die Nutzfläche, zählen zu den Pflichtangaben. Wichtig ist auch, ob es zusätzlich einen Kellerraum oder Dachboden gibt, ob eine Terrasse, ein Balkon oder ein Garten vorhanden sind, und wo ein Auto geparkt werden kann, z.B. auf einem oberirdischen Stellplatz, in einer Tief- oder Einzelgarage. Zahlen sind hier also dominant. Bei einer Eigentumswohnung ist auch ein Hinweis auf die Größe der Wohnanlage ratsam, da sonst die Vermutung aufkommen könnte, dass es sich um ein Hochhaus handelt.

Baujahr und Zustand

Hier wird eine Jahreszahl erwartet, falls es sich nicht um einen Neubau handelt, der allerdings auch schon aus dem Vorjahr stammen und seit der Fertigstellung leer stehen könnte. Bei älteren Objekten sind Angaben wie "renovierungsbedürftig" oder "neu renoviert" hilfreich. Wird kein Baujahr angegeben, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein älteres Objekt handelt, dessen genaues Alter verschwiegen werden soll. Ebenso verhält es sich bei fehlenden Angaben zum Zustand.

Bauweise

Den Interessenten wird es interessieren, ob er ein Haus in Massivbauweise, vielleicht sogar ein Fachwerkhaus kauft oder ob eine andere, besondere Bauart vorliegt. Bei neuen Häusern kommen Baumaßnahmen zur Energieeinsparung wie Isolierungen oder Niedrigenergiebauweisen.

Besondere Ausstattung

Hier geht es um fest eingebaute Ausstattungsteile wie z.B. Einbauküche, Kachelofen, Böden, Sanitäranlagen, Fenster oder Verkleidungen der Innenwände, die den Wert einer Immobilie mit beeinflussen können.

Heizung, Wasser

Ob die Wärme in einem Objekt aus einer Öl- oder Zentralheizung, einem Kamin oder einer umweltfreundlichen Pelletsheizung kommt, ist ebenso interessant wie die Art der Warmwasserbereitung. Diese Aspekte beeinflussen nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Höhe der laufenden Kosten.

Verfügbarkeit

Wer eine Immobilie zur Eigennutzung kaufen möchte, hat sicher gewisse zeitliche Restriktionen, wann diese benötigt wird. Folglich sollte angegeben werden, ob das Objekt bereits frei ist, wann es frei oder auch fertig gestellt sein wird. Auch Angaben zu Besichtigungsmöglichkeiten sind interessant.

Preis

Die Angabe eines konkreten Preises ist meist besser als einen unbestimmten Preis hinter VB zu verstecken. Auch Hinweis auf die Courtage des Maklers hilft dem Interessenten, wobei ein provisionsfreies Objekt vom Eigentümer oder Bauträger sicher auch seinen Reiz hat.

Kontakt

Natürlich muss am Ende der Anzeige angegeben sein, wo und wie der Anbieter erreichbar ist. Meist wird die Telefonnummer angegeben. Bei privaten

Zeitungsanzeigen kommen auch Chiffreanzeigen in Frage, im Internet zusätzlich eine Mailadresse. Ist der Anbieter nur bedingt erreichbar, sollte ein Hinweis auf eine günstige Zeit oder einen Anrufbeantworter enthalten sein.

Bilder

Im Internet oder Exposé dürfen natürlich Grundrisszeichnungen nicht fehlen. Auch Fotos des Hauses von außen und der Räume von innen sind eine gute Ergänzung. Bei Innenaufnahmen sollte man mit dem ersten Urteil ein wenig vorsichtig sein, denn leere Räume wirken anders als möblierte Räume. Ein leeres Zimmer wirkt möglicherweise kahl und kleiner als es wirklich ist. Gefällt einem beispielsweise das Mobiliar des aktuellen Bewohners nicht, hinterlässt das Foto erstmal einen negativen Eindruck, der aber nicht für die Wohnung selbst gelten muss. Wichtiger ist es, an Hand des Grundrisses zu prüfen, ob und wie die eigenen Möbel in die Wohnung oder das Haus passen können.

2.13 Eigentümerversammlung – Regeln und Ablauf

In der Eigentümerversammlung bespricht die Wohnungseigentümergeinschaft den aktuellen Stand der Wohnanlage und entscheidet über zukünftige Maßnahmen. Für diese Versammlung gelten verschiedene Regeln, die hier vorgestellt werden.

Einladung

Mindestens einmal im Jahr muss schriftlich und mit mindestens zwei Wochen Vorlauf zur Eigentümerversammlung eingeladen werden. Aus der Einladung müssen der Ort und die Zeit der Versammlung hervorgehen. Der Zeitpunkt muss verkehrsüblich und zumutbar sein. Der Ort sollte nach Möglichkeit in der Nähe der Wohnanlage liegen. Es besteht aber andererseits keine Verpflichtung, die Versammlung in der gleichen Gemeinde durchzuführen. Ferner muss die Tagesordnung der Versammlung aus der Einladung hervorgehen, damit sich die Eigentümer ausreichend vorbereiten oder abschätzen können, was sie im Falle eines Fernbleibens versäumen würden. Aus diesem Grund dürfen auch keine Abstimmungen unter dem Punkt „Verschiedenes“ versteckt sein.

Üblicherweise lädt der Verwalter zur Eigentümerversammlung ein. Wünschen mehr als ein Viertel der Eigentümer eine Versammlung und haben sie ausreichend Gründe dafür, können sie den Verwalter mit der Einberufung beauftragen. Verweigert er dies, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Stellvertreter diese Aufgabe übernehmen. Einzelne oder mehrere Eigentümer können jedoch keine Versammlung einberufen. Entweder müssen dies alle Eigentümer gemeinsam tun oder ein Eigentümer beantragt beim Amtsgericht, dass dieses den Verwalter verpflichtet, eine Versammlung einzuberufen.

Wer eine Eigentümerversammlung einberufen hat, kann diese aus wichtigen Gründen auch absagen oder verlegen. In letzterem Fall muss aber die Einberufungsfrist von mindestens einer Woche eingehalten werden.

Fehler bei der Einladung können weit reichende Konsequenzen haben. Wurde keine schriftliche Einladung versendet, sind die Beschlüsse anfechtbar, allerdings nicht grundsätzlich unwirksam. Wird ein einzelner Eigentümer nicht eingeladen und nimmt er aus diesem Grund nicht an der Versammlung teil, kann er die Beschlüsse ebenfalls anfechten, sofern nicht feststeht, dass die Beschlüsse auch dann so gefasst worden wären, wenn er ordnungsgemäß eingeladen worden wäre.

Teilnehmer

An der Eigentümerversammlung nehmen natürlich die Eigentümer teil. Kann ein Eigentümer nicht erscheinen, darf er einen Vertreter schicken. Die Teilungserklärung schränkt den Kreis der zulässigen Vertreter jedoch meist sehr stark ein. Direkte Angehörige, andere Eigentümer oder der Verwalter sind vertretungsberechtigt, Mieter oder andere Fremde meist jedoch nicht, da die Versammlung nicht öffentlich ist. Auf jeden Fall muss sich der Vertreter seine Vertretungsbefugnis schriftlich nachweisen können.

Durchführung

In der Regel führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung. Die Eigentümerversammlung kann jedoch sowohl vor als auch während der Versammlung mit einfacher Mehrheit eine andere Person zum Versammlungsleiter wählen.

Beschlüsse

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit aller im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile anwesend ist. Da sich die Beschlussfähigkeit durch ein verspätetes Kommen oder verfrühtes Gehen einzelner Eigentümer auch während der Versammlung ändern kann, ist die Beschlussfähigkeit zum Zeitpunkt des Beschlusses entscheidend.

Neben dem Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen kann auch festgelegt werden, dass jeder Eigentümer eine Stimme hat. Sollte eine Wohnung mehreren Eigentümern gehören, müssen sich diese auf eine gemeinsame Position einigen. Andernfalls wird ihre Meinungsverschiedenheit wie eine Enthaltung gewertet.

Ist die erste Eigentümerversammlung einer Anlage nicht beschlussfähig, muss eine Wiederholungsversammlung mit der gleichen Tagesordnung einberufen werden. Diese Versammlung ist dann auf jeden Fall beschlussfähig, egal wie viele Anteile anwesend sind. Eine ähnliche Regelung wird inzwischen auch oft bei allen Versammlungen angewendet, indem bereits in der Einladung zur eigentlichen Versammlung zu einer Wiederholungsversammlung geladen wird, die beispielsweise 15 Minuten nach dem Beginn der nicht beschlussfähigen Versammlung stattfindet und dann auf jeden Fall beschlussfähig ist.

Ob ein Mehrheitsbeschluss erforderlich ist, wird durch das Gesetz, Vereinbarungen oder die Teilungserklärung festgelegt. Anwesende Eigentümer können in bestimmten Fällen vorübergehend ihr Stimmrecht verlieren, wenn eine Interessenkollision besteht. Wird z.B. über die Vergabe eines Auftrags entschieden, der an das

Unternehmen des Eigentümers gehen könnte oder einen Rechtsstreit, an dem ein Eigentümer beteiligt ist, darf er nicht mitstimmen, keinen Vertreter bevollmächtigen und auch eine bestehende Vollmacht nicht ausüben. Eine Begrenzung des Stimmrechts ist in Einzelfällen auch möglich, wenn es sich um eine Anlage mit mehreren Häusern handelt und die Entscheidung nur einzelne Häuser betrifft. Dann dürfen auch nur die Eigentümer dieser Einheiten abstimmen.

Protokoll

Von der Eigentümerversammlung ist ein Protokoll zu erstellen. Es muss den Namen der Eigentümergemeinschaft, den Ort, das Datum, die Art der Versammlung, die anwesenden Mitwirkenden und die Beschlüsse und Ergebnisse enthalten. Ein Verhandlungsprotokoll ist nicht erforderlich, d.h. Umfang und Gestaltung liegen im Ermessen des Verwalters. Der Inhalt muss aber auf jeden Fall der Wahrheit entsprechen.

Software-Unterstützung

Bei den vielfältigen Aufgaben und auch Fallstricken sollte sich der Verwalter die Unterstützung einer guten Hausverwaltungs-Software sichern. [Win-CASA](#) bietet Unterstützung bei folgenden Teilaufgaben:

Einladung: Es stehen Vorlagen zur Verfügung, die alle benötigten Informationen enthalten, so dass keine der Pflichtangaben vergessen werden. So müssen beispielsweise Datum und Uhrzeit der Versammlung einer Eigentümergemeinschaft nur einmal in der Vorlage angepasst werden.

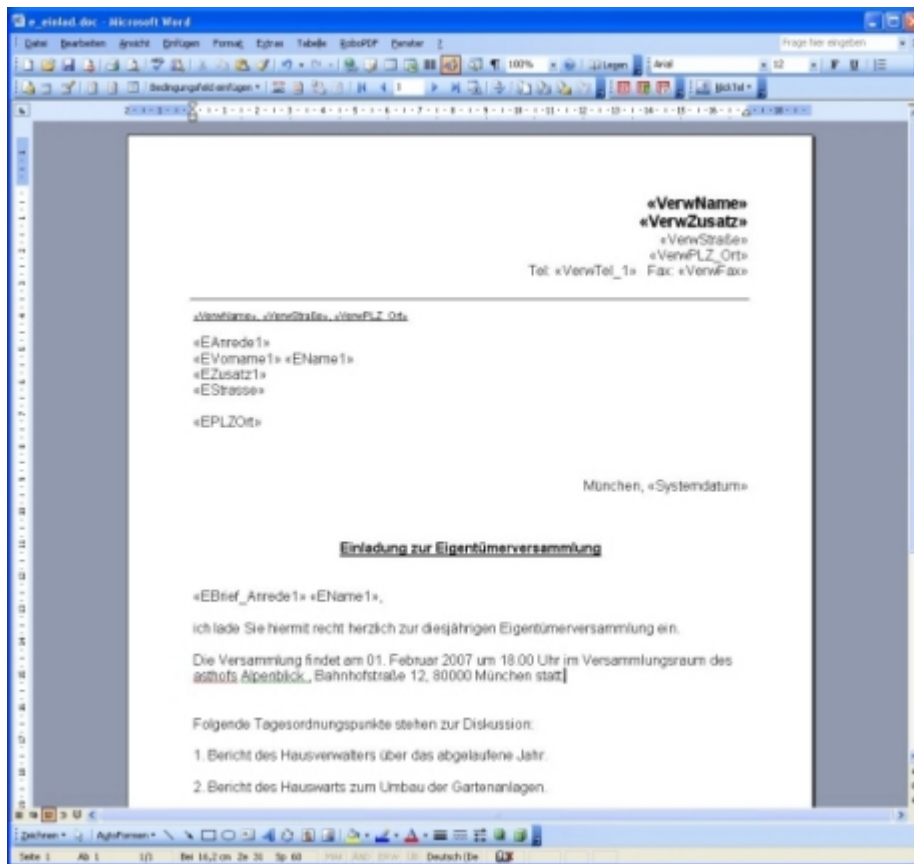


Abb.: Textverarbeitung mit Win-CASA

Die Adressdaten der Eigentümer werden über Platzhalterfelder ergänzt. Die Daten kommen aus dem Datenbestand von Win-CASA. Es kann also nicht passieren, dass ein Eigentümer vergessen wird. Auf der anderen Seite wird die Erstellung aller Einladungen im Dokumenten- und Nachweismanagement protokolliert.

Abb.: Dokumenten- und Nachweismanagement in Win-CASA

So kann der Verwalter jederzeit nachweisen kann, wann und an wen er die Einladung versendet hat. Wenn eine Einladung dann nachweislich nicht angekommen ist, kann sie also nur auf dem Postweg verloren gegangen sein.

Terminverwaltung: Die Versammlung wird in die Terminliste aufgenommen, so dass der Verwalter alle Termine auf einen Blick in einer Liste ansehen und sich dann auch die Details jedes einzelnen Termins anzeigen lassen kann.

Abb.: Terminverwaltung in Win-CASA

Protokoll: Win-CASA führt den Verwalter auch durch das Protokoll der Versammlung. Für das Anschreiben zum Protokoll gelten die gleichen Funktionen wie für die Einladung, also Adressen aus dem Datenbestand automatisch übernehmen. Des weiteren stehen dem Verwalter diverse Ausdrücke zur Verfügung wie Tagesordnung, Anwesenheitslisten und Stimmzettel. Tagesordnungspunkte können abstimmfähig sein. Das Ergebnis der Abstimmung kann unter Punkt 4. Stimmzettel auswerten eingegeben werden.

2.14 Grundbuch – Aufgaben und Aussehen

Die Frage, wem ein Haus, ein Grundstück oder eine Wohnung gehört, wird vom Grundbuch beantwortet. Dafür gibt es extra die Grundbuchämter, die zum Amtsgericht des Bezirks gehören, in dem sich das Grundstück befindet. Rechte und Pflichten zum Grundbuch werden in den 144 Paragraphen der [Grundbuchordnung](#) (GBO) geregelt. Zusätzlich finden auch Paragraphen des BGB (bürgerliches Gesetzbuch) Anwendung.

Alle Grundstücke müssen im Grundbuch eingetragen sein. Jedes Grundstück erhält ein eigenes Grundbuchblatt. Jedes Grundbuchblatt besitzt ein Deckblatt, aus dem das Amtsgericht, der Grundbuchbezirk und die Nummer des Blattes hervorgehen.

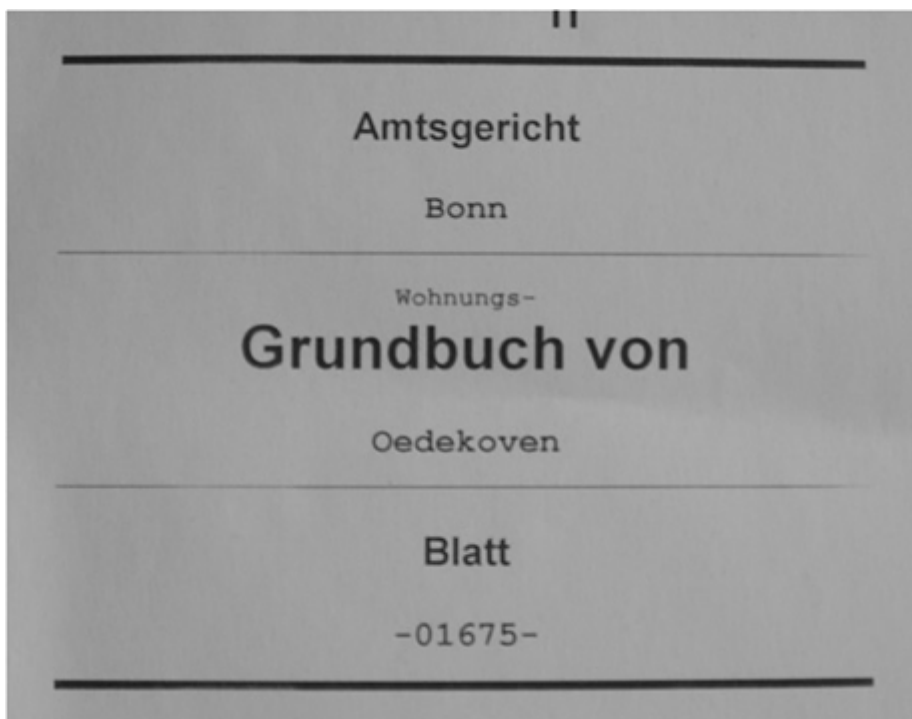
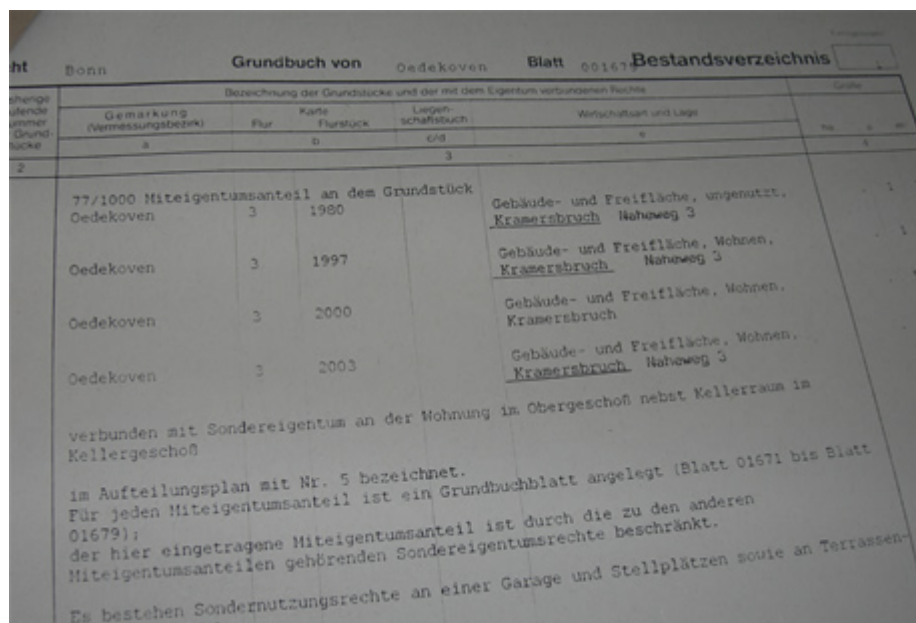


Abb.: Grundbuchauszug

Auch Schließungs- oder Umschreibungsvermerke können enthalten sein. Man unterscheidet Erbbaugrundbücher, Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher und Wohnungserbbaugrundbücher.

Das Grundbuch bzw. -blatt gliedert sich in mehrere Teile mit festgelegten Inhalten. Im **Bestandsverzeichnis** sind die Grundstücke mit den Angaben aufgeführt, die vom Kataster, einem amtlichen Verzeichnis von Grundstücken, vorgeschrieben sind. Dazu zählen:

- Gemarkung
- Nummer der Flurkarte
- Nummer des Flurstücks oder der Parzelle
- Wirtschaftsart
- Lage und Größe des Grundstücks
- Bestand, Zu- und Abschreibungen (falls das Grundstück oder Teile desselben aus einem anderen Grundbuch übernommen wurde/n, durch Teilung oder Verbindung entstanden ist oder in ein anderes Grundbuch übertragen wurde).

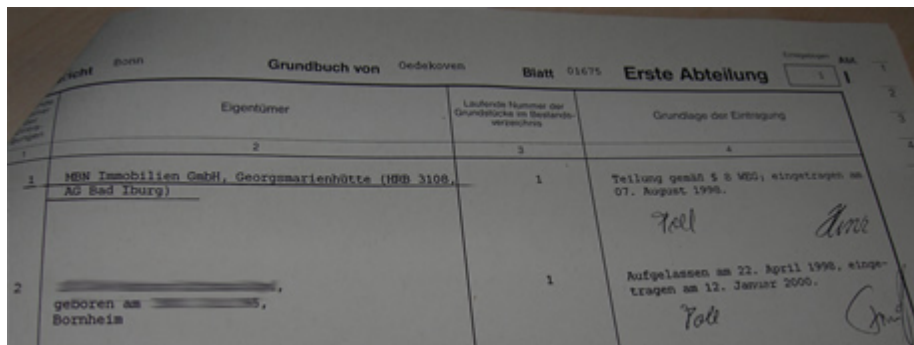


ht Bonn		Grundbuch von Oedekoven		Blatt 00167		Bestandsverzeichnis	
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte							
Gemarkung (Messungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Legen schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		Größe	
a	b	c/d	e	f	g	h	i
77/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Oedekoven	3	1980		Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Kramersbruch Nahweg 3		1	1
Oedekoven	3	1997		Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Kramersbruch Nahweg 3		1	
Oedekoven	3	2000		Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Kramersbruch		3	
Oedekoven	3	2003		Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Kramersbruch Nahweg 3			
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß nebst Kellerraum im Kellergeschoß							
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.							
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 01671 bis Blatt 01679);							
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.							
Es bestehen Sondernutzungsrechte an einer Garage und Stellplätzen sowie an Terrassen-							

Abb.: Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Anschließend folgen 3 Abteilungen, die die Eigentumsverhältnisse, Lasten und Beschränkungen sowie Grundpfandrechte enthalten.

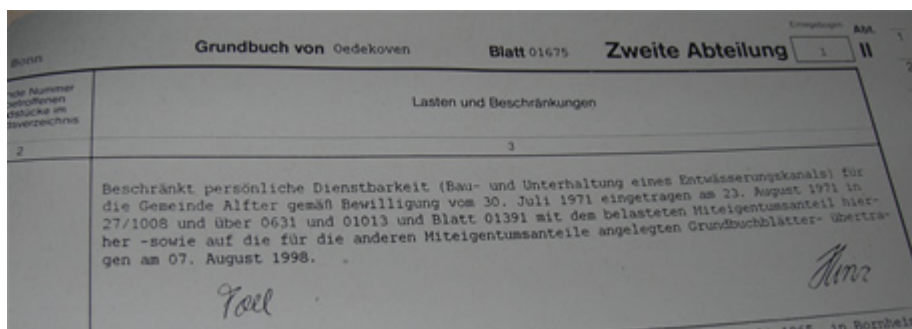
In der **1. Abteilung** ist der Eigentümer eingetragen, der das Grundstück, Haus oder die Wohnung gekauft, geerbt oder ersteigert hat.



Grundbuch von Oedekoven		Blatt 01675 Erste Abteilung	
Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1. HEN Immobilien GmbH, Georgsmarienhütte (1998 3108, AG Bad Iburg)	1	Teilung gemäß § 8 WEG, eingetragen am 07. August 1998.	
2. geboren am [redacted], Bornheim	1	Aufgelassen am 22. April 1998, eingetragen am 12. Januar 2000.	

Abb.: Grundbuchauszug – Erste Abteilung

In der **2. Abteilung** werden alle Pflichten und Einschränkungen eingetragen, die für das Grundstück oder die Immobilie gelten. Das können Grunddienstbarkeiten (z.B. das Recht eines Energieversorgers, Leitungen, Kabel oder Entwässerungskanäle über das Grundstück zu ziehen), Nutzungsrechte oder Vorkaufsrechte sein. Auch eine Auflassungsvormerkung, mit der der aktuelle Eigentümer und der Käufer die beabsichtigte Veräußerung dokumentieren, würde in der 2. Abteilung eingetragen. Beschränkungen können aufgrund von Erbschaftsbestimmungen, Insolvenz, Zwangsvollstreckung, Denkmalschutz- oder Bauauflagen oder Benutzungsregeln auf dem Grundstück oder der Immobilie lasten.



Grundbuch von Oedekoven		Blatt 01675 Zweite Abteilung	
Laufen Nummer des Grundstücks im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
2	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Unterhaltung eines Entwässerungskanals) für die Gemeinde Alfter gemäß Bewilligung vom 30. Juli 1971 eingetragen am 23. August 1971 in 27/1008 und über 0631 und 01013 und Blatt 01391 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter - übertragen am 07. August 1998.		

Abb.: Grundbuchauszug – Zweite Abteilung

In der **3. Abteilung** schließlich sind alle finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten enthalten, sofern Grund oder Immobilie dafür einstehen müssen. Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

Dritte Abteilung									
				Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der besetzten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Laufende Nummer der Seite 1	Betrag		Laufende Nummer der Seite 1	Betrag	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Keine Eintragungen

Abb.: Grundbuchauszug – Dritte Abteilung

Inzwischen wird das Grundbuch allerdings nicht mehr auf Papier geführt, sondern ist zum **elektronischen Grundbuch** verwandelt worden. Mit einer elektronischen Unterschrift werden die Grundbuchblätter nun in einer Datenbank gespeichert und stehen dadurch wesentlich einfacher und unabhängig vom Standort zur Verfügung. Zwar geht es nicht so weit, dass die Grundbuchblätter öffentlich im Internet zugänglich sind, aber es gibt eine große Menge an Einsichtsstellen, in denen Personen mit berechtigtem Interesse auch Einblick in die Grundbücher anderer Grundbuchämter gewährt werden kann.

Die **Einsichtnahme** ist übrigens kostenlos. Banken und Bausparkassen, die regelmäßig Grundbuch abfragen benötigen, erhalten durchaus die Zulassung, eigenständig Fernabfragen durchzuführen. Dieses berechtigte Interesse liegt sicher dann vor, wenn der Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie geplant ist. Auch wenn das Beurkundungsgesetz die Grundbucheinsicht erst bei der Beurkundung des Vertrages fordert, der Notar den Inhalt des Grundbuchs kennen und die Vertragspartner auf dessen Bedeutung hinweisen sollte, möchte der Kaufinteressent vielleicht schon vorher wissen, auf was er sich möglicherweise einlässt. Der Verkäufer kann ihm jederzeit freiwillig einen Grundbuchauszug vorlegen. Andernfalls kann der Kaufinteressent beim Grundbuchamt um Einsichtnahme ansuchen, die aber möglicherweise erst nach Rücksprache mit dem Besitzer gewährt wird.

Haben Käufer und Verkäufer dann den notariellen Kaufvertrag unterschrieben, also die **Auflassung** vorgenommen, muss der Käufer den Kaufpreis entweder direkt an den Verkäufer oder auf ein Notaranderkonto überweisen. Zur endgültigen Eintragung bzw. Umschreibung im Grundbuch benötigt das Grundbuchamt noch die Bescheinigung der Gemeinde, dass diese ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nicht nutzt, und eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung über den Käufer.

2.15 Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttofläche und Nettofläche

Wer eine Wohnung oder ein Haus kaufen oder mieten möchte, wird sehr bald nach der Größe des Objekts fragen. Man wird mit dem bisherigen Objekt vergleichen, um festzustellen, ob man sich wunschgemäß vergrößern oder verkleinern kann oder ob man wohl alle Möbel unterbringen wird. Die Wohnfläche hat aber auch eine weitere wichtige Bedeutung, denn sie dient als Grundlage für die Berechnung der Betriebs- und Nebenkosten.

Grund genug also, die in diesem Bereich gängigen Begriffe und Vorschriften einmal genauer unter die Lupe zu nehmen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die Fläche, die ausschließlich zum Wohnen dient.

Nutzfläche

Zur Nutzfläche zählen alle weiteren Flächen, die zum Wohnen notwendig, aber nicht unmittelbar nutzbar sind, wie z.B. Treppen und Treppenabsätze, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Keller, Dachboden, Garage, die Waschküche und der Trockenraum.

Brutto-Fläche

Die Brutto-Fläche umfasst die gesamte Grundfläche einschließlich der bebauten Flächen. Teile der Grundfläche, auf der eine Mauer oder ein Schornstein stehen, werden hier also mit gerechnet.

Netto-Fläche

Für die Netto-Fläche werden die bebauten Anteile der Grundfläche von der Brutto-Fläche abgezogen. Aus Bewohnersicht wird also nur die Fläche im Inneren berücksichtigt, die zum Stellen von Mobiliar verfügbar ist.

Berechnungsvorschriften

Es ist nicht so einfach, bei den verschiedenen Berechnungsvorschriften den Überblick zu behalten. Denn für ein und dasselbe Objekt können nach den unterschiedlichen Vorschriften durchaus stark abweichende Werte entstehen. Deshalb sollte im Zweifelsfall immer hinterfragt werden, auf welcher Vorschrift die Berechnung beruht, wenn verschiedene Objekte verglichen werden sollen.

- Ziemlich schnell abhaken kann man die **DIN 283**. Sie ist seit über 20 Jahren ungültig und wird nur noch in Einzelfällen als Referenzberechnung für ältere Objekte verwendet.
- Die [zweite Berechnungsverordnung](#) (II. BV) wurde 1983 als Ersatz für die DIN 283 erstellt. Ihr Schwerpunkt lag auf öffentlich geförderten Wohnungen und Häusern. Trotzdem wurde sich aber auch für andere Objekte verwendet.

- Zum 1. Januar 2004 wurden alle bisherigen Bestimmungen in der **Wohnflächenverordnung** zusammengeführt. Wie bei der zweiten Berechnungsverordnung hat sich der Gesetzgeber mit der Wohnflächenverordnung auf den öffentlich geförderten Wohnraum konzentriert, die Verwendung für andere Immobilien aber nicht ausgeschlossen.
- Als vierte Vorschrift gibt es noch die **DIN 277**. Sie ermittelt zwar die Nutz- und nicht die Wohnfläche, wird aber trotzdem häufig verwendet. Sie unterscheidet zwischen der Hauptnutzfläche, die zum Wohnen und als Aufenthaltsort der Bewohner dient. Dazu kommt die Nebennutzfläche, die sich aus den Flächen für die sanitären Anlagen, aus Abstellräumen, Garderoben, Garagen und Stellplätzen zusammensetzt. Die Verkehrsfläche dient dem Zugang zu den Räumen in Form von Fluren, Dielen, Treppen, Windfängen usw.

Die Funktionsfläche dient nicht zu Wohnzwecken, sondern beherbergt die Versorgungsanlagen des Hauses, für Strom, Wasser und Brennstoffe.

Die Summe aus Hauptnutz-, Nebennutz-, Verkehrs- und Funktionsfläche ergibt die Netto-Grundfläche. Sie wird innen gemessen. Verwendet man die Außenmaße einschließlich der Grundfläche für Wände, Stützen und andere Bauteile, erhält man die Brutto-Grundfläche.

Dachgeschosse und Freisitze

Die Vermessung gerader, rechtwinkliger Räume sollte keine so große Schwierigkeit darstellen. Sobald es aber ins Dachgeschoss geht oder außen liegende Flächen vorhanden sind, sind folgende Regeln zu berücksichtigen:

Die Grundfläche von Wintergärten zählt nur zu 50 % zur Wohnfläche. Bei Balkons, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind meistens 50% üblich, aber ebenso 25% zulässig. Die Grundfläche wird in Abhängigkeit von der lichten Höhe bewertet. Demnach zählt die Grundfläche

- zu 100%, wenn die lichte Höhe mindestens 2 m beträgt
- zu 50%, wenn die lichte Höhe mindestens 1 m, aber weniger als 2 m beträgt
- gar nicht, wenn die lichte Höhe weniger als 1 m beträgt

Im Zusammenhang mit der Dachschräge werden auch öfter die Begriffe **Kniestock** oder **Drempel** verwendet. Dabei handelt es sich um die Seitenwand, die auf dem obersten Geschoss aufsetzt und die Dachkonstruktion trägt. Teilweise ist der Kniestock nicht verputzt oder seine Unterkante ist farblich abgesetzt, so dass seine Höhe sogar von außen sichtbar ist.

2.16 Wohneigentumsquote

Wer wohnt zur Miete und wer wohnt in den eigenen vier Wänden? Auch wenn diese Frage sicher nicht die Welt bewegt, ist sie so zwischendurch doch mal eine Überlegung wert.

Personen- oder haushaltsbezogen?

Etwa 52% liegt diese Wohneigentumsquote in Deutschland, besagen die Statistiken. Andere sprechen von nur 44% - und beide haben Recht – denn man muss genau hinschauen.

Betrachtet man alle Einwohner des Landes, so wohnen 52% in einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus. Zählt man allerdings alle Wohnungen und Einfamilienhäuser, so werden nur 44% von ihnen vom Eigentümer bewohnt, während die restlichen 66% vermietet sind.

Innerdeutscher Vergleich

Auch so manches Klischee lässt sich mit der Statistik untermauern: Die ach so heimatverbunden Saarländer, für die eine Fahrt ins benachbarte Rheinland-Pfalz teilweise schon eine Reise ans Ende der Welt bedeutet, beweisen ihre Heimattreue mit einer Eigentumsquote von 75%. Ihnen folgen Rheinland-Pfalz und Baden Württemberg („Schaffe, schaffe, Häusle baue“) mit je 60%.

Der Statistik zufolge weisen die Berliner mit nur 16% die geringste Wohneigentumsquote auf. Ob das möglicherweise an der Geschichte der geteilten Stadt oder an hohen Preisen mit Hauptstadtbonus liegt, vermag ich nicht zu sagen. Die Quote liegt aber generell historisch bedingt in den alten Bundesländern um etwa 10 Prozentpunkt höher als in den jüngeren Bundesländern, die allerdings kräftig aufholen.

Wünsche

Die Statistiker haben weiter herausgefunden, dass die große Mehrheit der Mieter lieber in einer eigenen Immobilie wohne würde. Sie hegen damit einen Wunsch, den sich in Europa sehr viel mehr Bürger erfüllt haben. Lediglich die Schweiz rangiert mit ihrer Wohneigentumsquote noch hinter Gesamt-Deutschland, etwa auf gleicher Höhe mit Ostdeutschland. Die Spitzenreiter sind Spanien und Norwegen mit 87% Eigentümern (haushaltsbezogene Werte). Österreich liegt in diesem Vergleich allerdings auch nur im Mittelfeld mit einer Quote von 56%. In manchen Tiroler Bergtälern hat man zwar den Eindruck dass diese Quote auch durch die Heimatverbundenheit und Übernahme von Bauernhöfen durch die nächste Generation bei nahezu 100% liegen müsste, aber das kann einerseits täuschen und andererseits besteht ja weder Tirol nur aus Bergtälern noch Österreich nur aus Tirol...

Auch in den USA und Kanada liegt die Wohneigentumsquote zwischen 60 und 70 %.

Gründe

Woran liegt es also, dass bei uns so viele ihren Wunsch von den eigenen 4 Wänden nicht realisieren können? 2008 wird sich die Lage sicher nicht verbessern, denn es wird ein historisch niedriger Wert an Baufertigstellungen prognostiziert. Dies lässt sich schon klar an Hand der Baugenehmigungen ablesen. Und diese Tatsache wird hauptsächlich auf die Kostensituation geschoben. Die Preise steigen, während die Anreize, wie z.B. die Eigenheimzulage, weggefallen sind.

Die meisten Immobilienbesitzer binden sich mit ihrer Immobilie über Jahre an ihre Bank. Und vorsichtigere Naturen scheuen vielleicht diesen Schritt und die damit verbundene Möglichkeit, durch Arbeitslosigkeit oder andere unvorhergesehene Einwirkungen die vereinbarten Zahlungen nicht mehr leisten zu können und letztendlich in der Zwangsversteigerung zu landen.

Auf der anderen Seite verlangt der Arbeitsmarkt oft eine örtliche Flexibilität, die durch eine Immobilie zumindest eingeschränkt ist, denn eine Wohnung an einem Ort zu verkaufen und neue in einem anderen Ort kaufen ist nicht unbedingt einfach. Und wer sich sein individuelles Traumhaus gebaut hat, wird davon ganz bestimmt nicht trennen wollen.

Aussichten

Immerhin besteht die Aussicht, dass sich noch im ersten Halbjahr 2008 etwas in Sachen „Riester-Rente für Immobilien“ tut und das Gesetz rückwirkend zum Jahresanfang gültig wird. Immerhin ein kleines Signal der Regierung pro Eigenheim. Ob es allerdings ausreichen wird, um die Eigenheimquote und Zahl der Menschen, die ihren Un-Ruhestand in einer schuldenfreien Immobilie verbringen können, substantiell zu steigern ist eher zweifelhaft. Aber ich lasse mich auch gern vom Gegenteil überzeugen und werde das Thema sicher wieder aufgreifen, wenn das Gesetz verabschiedet ist.

2.17 Verwaltungsbeirat – Bestellung, Aufgaben, Rechte

Wer bildet den Verwaltungsbeirat und welches sind seine Aufgaben? Diese Fragen will der folgende Beitrag auf den Grund gehen.

Zunächst die rechtliche Seite:

§ 29 des WEG beschäftigt sich mit dem Verwaltungsbeirat und macht dazu folgende Aussagen:

- (1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.*
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.*
- (3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.*
- (4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.*

Und nun ein paar praktische Erläuterungen zu den Sätzen:

Verwaltungsbeirat ja oder nein?

Das Gesetz stellt somit jeder Eigentümergemeinschaft frei, ob sie einen Verwaltungsbeirat haben möchte oder nicht. Man sollte allerdings einen Blick in die Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung werfen, um sicherzugehen, dass hier keine abweichenden Bestimmungen enthalten sind. Dort kann nämlich festgelegt sein, dass

- ein Verwaltungsbeirat gewählt werden muss oder
- kein Verwaltungsbeirat gewählt werden darf.

Wird das Thema dort nicht behandelt, entscheidet die Eigentümergemeinschaft mit der Mehrheit der Stimmen über das Vorgehen und bestellt den Beirat – wenn gewünscht – ebenfalls mit Stimmenmehrheit.

Die Größe der WEG ist sicher ein Entscheidungskriterium für oder gegen den Verwaltungsbeirat. Je größer die WEG, desto empfehlenswerter ist die Wahl eines Verwaltungsbeirats, nicht zuletzt um die Arbeit für den Hausverwalter durch definierte Ansprechpartner zu erleichtern.

Zusammensetzung des Beirats

Unabhängig von der Größe der Eigentümergemeinschaft besteht der Verwaltungsbeirat laut Gesetz immer aus 3 Eigentümern, d.h. einem Vorsitzendem und 2 Beisitzern, von denen einer als stellvertretender Vorsitzender fungiert. Auch bei dieser Zahl kann die Gemeinschaftsordnung das Gesetz jedoch überstimmen und

eine höhere oder niedrigere Zahl an Beiräten festlegen. Der Verwalter kann auf keinen Fall in den Verwaltungsbeirat gewählt werden.

Sollte es schwierig sein, eine ausreichende Zahl an Kandidaten für den Verwaltungsbeirat zu finden, könnten zwei Aspekte die Hemmschwelle vor dem Amt senken:

- Die Eigentümerversammlung sollte die Haftung der Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzen.
- Die Versammlung kann auch bei der Wahl des Beirats festlegen, dass in jeder Versammlung eine Entlastung des Beirats vorgenommen wird.

Amtszeit

Wählt die Eigentümerversammlung ihren Verwaltungsbeirat, sollte sich auch festlegen, wie lange dieser im Amt bleibt. Denn dazu macht das Gesetz keine Angaben, d.h. der Beirat würde auf unbestimmte Zeit gewählt. Meistens kommt der Wunsch nach einer Beschränkung der Amtszeit sogar aus den Reihen der Kandidaten, weil solche „Pöstchen“ wie in Vereinen eher unbeliebt sind.

Die Eigentümergeinschaft kann den gesamten Verwaltungsbeirat oder einzelne Personen in jeder Eigentümerversammlung mit der Stimmenmehrheit und ohne Begründung abberufen, sofern dieser Punkt vom Verwalter auf die Tagesordnung aufgenommen worden ist. Verkauft ein amtierendes Mitglied des Verwaltungsbeirats seine Wohnung, verliert er automatisch seinen Sitz im Beirat und erlangt ihn auch nicht wieder, wenn er erneut Eigentümer werden sollte.

Aufgaben

Da der Gesetzestext in Bezug auf die Aufgaben des Verwaltungsbeirats wenig konkret ist, hat sich eine gewisse Praxis herausgebildet, welche einzelnen Aufgaben vom Verwaltungsbeirat übernommen werden. Verwaltungsbeiräte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, sehen vor Ort als erste, wenn Reparaturen notwendig werden oder Missstände auftreten. Der Verwalter wird mit dem Beirat die Eigentümerversammlung vorbereiten und dabei die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zur Prüfung vorlegen, bevor diese als Anlage in der Einladung zur Versammlung an alle Eigentümer geschickt werden. Auch bei Instandhaltungsmaßnahmen kann der Verwalter zur Vereinfachung verschiedene Angebote mit dem Beirat durchsprechen und einen Anbieter auswählen. Wünscht die Eigentümerversammlung, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei seiner Arbeit überwacht, muss sie ihn explizit damit beauftragen. Auch andere Befugnisse können bei Bedarf vergeben werden.

Der Verwaltungsbeirat und seine Mitglieder müssen der Eigentümergeinschaft nur während der Eigentümerversammlung Rede und Antwort stehen. Ansonsten sind sie nicht verpflichtet, einzelnen Eigentümer Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Beirat ist frei, sich nach eigenem Ermessen zu treffen und kann weder von den Eigentümern noch vom Verwalter einberufen werden. Entscheidungen erfordern die Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder.

Kosten

Der Verwaltungsbeirat arbeitet ehrenamtlich. Tatsächlich entstandene Kosten (z.B. Telefon) können jedoch erstattet werden und zählen zu den Verwalterkosten.

2.18 Wärmecontracting für Eigentümergeinschaften

Irgendwann kommt für jede Eigentümergeinschaft der Tag, wo die Erneuerung der Heizungsanlage auf der Tagesordnung der Eigentümerversammlung steht. Wenn die Hausverwaltung die Instandhaltungsrücklage in weiser Voraussicht schon über einen längeren Zeitraum erhöht hat und genug Geld vorhanden ist, ist die Lage relativ entspannt. Was aber, wenn die erwarteten Kosten für die Anlage die vorhandenen Mittel übersteigen? Dann könnte Wärmecontracting der Ausweg sein.

Was ist Wärmecontracting?

Um es zunächst ganz einfach zu erklären: Ein Contracting-Unternehmen übernimmt den Einbau der neuen Heizungsanlage und kümmert sich während der Laufzeit von 10 – 15 Jahren um den Betrieb und die Wartung der Anlage. Nach Ablauf der Vertragsdauer kann die Anlage entweder von den Eigentümern zu einem symbolischen Preis übernommen werden, oder der Vertrag wird mit der bestehenden Anlage verlängert oder es wird ein neuer Vertrag über eine neue Anlage abgeschlossen. Die Investition und die laufenden Dienstleistungen werden dem Contracting-Unternehmen in Form von monatlichen Zahlungen gutgeschrieben. Die Preise werden jährlich angepasst, da sich ja auch die Betriebskosten verändern. Die offensichtlichen **Vorteile von Wärmecontracting** sind:

- keine Anfangsinvestition erforderlich
- planbare monatliche Ausgaben
- kein zusätzlicher finanzieller Aufwand durch unvorhergesehene Reparaturen
- Entlastung der Hausverwaltung von Betreuung der Heizungsanlage

Das hört sich erstmal ganz gut an. Aber so einfach ist es in der Realität natürlich nicht. Das Contracting-Unternehmen ist ja kein Wohlfahrtsverband, sondern möchte an den Verträgen auch etwas verdienen - nicht ganz zu unrecht. Und es muss sich natürlich auch einen gewissen Puffer für Reparaturen schaffen, damit sich das Geschäft auch im schlechteren Fall noch lohnt. Das heißt also für den Vertragspartner auf jeden Fall, dass er neben den Produkten Heizungsanlage und Brennstoff natürlich auch für die sicher zu erbringenden Dienstleistungen im Bereich der Wartung und seine Sorglosigkeit zahlen muss.

Eine neue Erfindung?

Auch wenn Wärmecontracting momentan in aller Munde ist, handelt es sich nicht um ein neues Modell. Es wird schon etliche Jahre praktiziert, mit mehr oder weniger Erfolg. Vor allem die negativen Fälle werden natürlich durch Gerichtsurteile thematisiert.

Auf der einen Seite sollten die möglichen Verträge sorgfältig geprüft und durchgerechnet werden. Eine Musterrechnung, die das Öko-Test-Magazin in seiner Ausgabe 12/2007 gemacht hat, hat gezeigt, dass das Contracting insgesamt teuer kommt als die Eigenfinanzierung mit oder ohne Kfw-Kredit.

Empfehlungen

Man sollte auch prüfen, ob es Abhängigkeiten zwischen dem Contractor, dem Anbieter der Heizungsanlage und des Brennstoffs gibt, die sich möglicherweise auf die Preisgestaltung durchschlagen könnten.

Ein anderer Problemkreis betrifft das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Die Instandhaltungsrücklage, die der Eigentümer normalerweise zahlt, um unter anderem auf eine neue Heizungsanlage zu sparen, ist ja nicht umlagefähig, da sie den Bestand des Eigentums sichert und der Eigentümer also davon profitiert. In den Kosten für das Wärmecontracting ist aber neben den Brennstoffkosten auch die Investitionssumme enthalten, an der der Mieter eben nicht beteiligt werden darf. Erfolgt während der Laufzeit des Mietvertrags eine Umstellung auf Wärmecontracting und gibt es dazu keine Vereinbarung im Mietvertrag, ist Vorsicht geboten. Läuft das Wärmecontracting schon, wenn ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird, sollte es im Vertrag thematisiert werden.

Alles in allem also ein komplexes Thema, das technische, kaufmännische und juristische Kenntnisse erfordert. Wer sicher gehen will, lässt sich also vom Fachmann beraten.

2.19 Strom und die Kosten

Der Strom zählt zu den wenigen Nebenkostenarten, die auch in einer Eigentümergemeinschaft nicht vom Hausverwalter abgerechnet werden und bei denen jeder Eigentümer frei ist, sich seinen Vertragspartner auszusuchen.

Die Kosten sind dabei sicher ein Aspekt, aber möglicherweise nicht der einzige Beweggrund, den Stromversorger zu wechseln. Mancher Wohnungseigentümer beneidet sicher die Hausbesitzer, die die Sonne auf ihrem Dach oder im Garten einfangen und zu Strom machen.

Grundsätzlich besteht natürlich auch die Möglichkeit, auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses Solarmodule anzubringen – sofern es richtig zur Sonne ausgerichtet ist. Mein derartiger Vorschlag wurde jedoch in der Eigentümerversammlung sehr schnell vom Hausverwalter vom Tisch gefegt, da die Amortisationsdauer für eine heterogene Eigentümergemeinschaft zu lang sei. Bleibt also umweltfreundlich eingestellten Wohnungseigentümer nur der Wechsel zu einem Anbieter von Ökostrom. Leider bedeutet dies aber nicht, dass dann wirklich nur grüner Strom aus der Steckdose kommt. Denn wie sollte beispielsweise der Strom, den ein Windrad erzeugt, den direkten Weg in meine Steckdose finden? Er lässt sich ja nicht isoliert verpacken und zustellen wie ein Päckchen. Also bedeutet mein Vertrag mit einem Anbieter von Öko-Strom nur, dass sich dieser verpflichten muss, die von mir abgenommene Strommenge in Form von Öko-Strom ins Stromnetz einzuspeisen. Ich erhalte nach wie vor den Strom, den mein örtlicher Stromlieferant – meist die Stadtwerke – anbieten.

Der Wechsel des Stromlieferanten ist einfach, sobald man den gewünschten Anbieter gefunden hat. Dieser kümmert sich nämlich um alle Formalitäten und übernimmt auch die Kündigung des Vertrags mit dem bisherigen Stromlieferanten. Allerdings ist der Kunde damit selber für die Ablesung zuständig und muss auf Aufforderung seinen aktuellen Zählerstand mitteilen. Das ist im Grunde keine außergewöhnliche Praxis, denn auch viele lokale Stromanbieter fordern ihre Kunden zur Selbstablesung auf. Wer sich bisher nicht um die Ablesung des Stromzählers kümmern musste, sollte vor einem Wechsel sicherheitshalber prüfen, ob ihm der Raum mit den Stromzählern zugänglich ist. Ich stand nämlich kürzlich ziemlich dumm vor dem Elektroraum, keiner meiner Schlüssel passte und es hat einige Telefonate erfordert, bis ich die korrekte Information bekommen habe, wie ich mir Zugang zu meinem Stromzähler verschaffen kann. Es scheint also auch für unser Haus zu stimmen, dass immer noch viel zu wenig Eigentümer und Mieter von der Aufhebung des Strommonopols Gebrauch machen, denn sonst wäre der Zugang zum Elektroraum wohl nicht so schwierig gewesen. Immerhin konnte ich den Zählerstand dann ganz einfach online übermitteln und hatte wenige Tage später meine Abrechnung im Briefkasten.

Über Verivox kann man sich beispielsweise recht komfortabel den passenden Stromanbieter suchen (<http://www.verivox.de/power/>). Man braucht dort nur seine Postleitzahl und den jährlichen Stromverbrauch einzugeben und erhält eine Liste der verfügbaren Anbieter. Sie sind nach Kosten aufsteigend sortiert, Öko-Strom-Anbieter mit einer Blume gekennzeichnet.

Eine Spalte mit Anmerkungen zeigt auf einen Blick die Dauer der Preisgarantie, eventuelle Boni, den Beginn der Gültigkeit und mögliche weitere wissenswerte Fakten wie z.B. die Pflicht zur Vorauskasse. Über Links bietet Verivox zusätzliche Informationen zum Anbieter und zum Tarif und in vielen Fällen auch die Möglichkeit, Unterlagen anzufordern oder direkt einen Vertrag abzuschließen. Kein Wunder also, dass das Öko-Test-Magazin in seiner März-Ausgabe Verivox zum besten Strompreisrechner unter 21 untersuchten Portalen gekürt hat. Wer mehr Informationen zu Strom und zum Wechsel wünscht, findet auch diese bei Verivox.

Häufig erhält man mit der ersten Stromrechnung dann auch die Bestätigung, dass der Wechsel, sofern man vorher recherchiert hat, richtig war. Und auch der Blick in die aktuelle Verivox-Aufstellung unterstreicht dies immer wieder. So lassen sich zum Teil auch ein gutes Umweltbewusstsein mit einer Entlastung für die Geldbörse kombinieren.

3 Rechtliches

3.1 Gerichtsurteile zum Mietrecht

Die Gerichte im Land sind gut beschäftigt mit Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern, so scheint es. Ob hier Kosten und Nutzen wirklich in einem angemessenen Verhältnis stehen, ist eine andere Frage, die hier allerdings nicht geklärt werden soll. Aber sicher kann man von gefällten Urteilen lernen, die Aufmerksamkeit schärfen und (hoffentlich) durch Kenntnis Konflikten aus dem Weg gehen.

Instandhaltung

Welche Arbeiten und Kosten zählen zur Instandhaltung und Wartung und sind durch den Vermieter zu tragen? Und welche Pflichten gelten für den Mieter? Zu dieser Frage und konkreten Detailfällen werden immer wieder die Gerichte angerufen.

Kalk

In manchen Orten ist das Wasser sehr kalkhaltig. Ich als „Hausfrau“ kämpfe regelmäßig mit Essigessenz gegen die Ablagerungen im Wasserkocher, an Badewanne und Waschbecken und wasche nicht ohne Kalkstopp, um nur einige Beispiele zu nennen. Was aber ist mit dem Innenleben der Armaturen? So hat vor kurzem meine Toilettenspülung gestreikt, weil der Wasserkasten und seine Mechanik verkalkt waren. Als Eigentümer muss man da selber Hand anlegen. Als Mieter sollte man zunächst in den Mietvertrag schauen. Denn wenn dort nichts vereinbart ist, gibt es für den Mieter keine Pflicht, regelmäßig eine Entkalkung durchzuführen. So jedenfalls hat das AG München unter AZ 473 C 36207/05 entschieden.

Öltank

Wird in einem Haus mit Öl aus einem eigenen Tank geheizt, kann auch dies ein Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter sein. Der Öltank muss nämlich regelmäßig gereinigt werden, damit die Heizungsanlage einwandfrei funktioniert. Diese Reinigung kostet zwar nicht die Welt und fällt nicht ständig an, aber da ja bekanntlich Kleinvieh auch Mist macht, hat ein Mieter vom Amtsgericht Speyer klären lassen, ob er sich tatsächlich anteilig an den Kosten beteiligen muss. Die Antwort, die unter AZ. 33 C 126/07 im Detail nachgelesen werden kann, lautet „nein“. Denn auch die Reinigung des Öltanks zählt zu den Instandhaltungskosten. Sie dienen der Erhaltung des Gebäudes und sind somit vom Vermieter zu tragen. In diesem Fall war also die Bestimmung des Mietvertrags ungültig.

Höhe der Miete

Auch die Höhe der Miete ist immer wieder ein beliebtes Streitthema zwischen Mieter und Vermieter, da hier ja ganz klar verschiedene Interessen aufeinanderprallen. Als Orientierungshilfe gibt es für beide Seiten den Mietspiegel und die ortsübliche Vergleichsmiete – auch wenn sich nicht alle Wohnungen einfach über einen Kamm scheren lassen.

Zum Thema **Mietspiegel bei Mieterhöhungen** gibt es zwei genau entgegengesetzte Gerichtsurteile:

Für Vermieter hat der Bundesgerichtshof die Sache mit seinem Urteil Az. VIII ZR 11/07 erleichtert. Sie müssen nämlich bei einer Mieterhöhung nur auf den Mietspiegel verweisen. Es obliegt dann dem Mieter, sich dieses Dokument selber zu besorgen, wenn er die Zahlen nachlesen und mit anderen Stadtteilen oder Objektarten vergleichen möchte.

Das Landgericht Wiesbaden hat mit Az. 3 S 12/07 genau anders entschieden und bestimmt, dass der Vermieter dem Mieter den Mietspiegel zur Verfügung stellen muss. Darauf kann er nur verzichten, wenn es dem Mieter zumutbar ist, dass er sich den Mietspiegel selber besorgt.

Was gilt nun außerhalb Wiesbadens? Das jüngere Urteil oder das Urteil des höheren Gerichts? Im Zweifelsfall sollte es für den Vermieter ein Leichtes sein, ein paar Kopien anzufertigen und sie dem Mieter zur Verfügung zu stellen, denn Mieter und Vermieter sollten ja grundsätzlich ein gutes Verhältnis anstreben.

Der **Mietspiegel** wird übrigens von der Stadt erstellt und ist keine Pflicht. Wenn das Gericht einen Sachverständigen bestellt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, so genügt es, wenn dieser die Mietspiegel der letzten 4 Jahre zu Rate zieht. Er ist nicht verpflichtet, die aktuellen Miethöhen im betreffenden Stadtteil selber zu erheben. Das jedenfalls hat das Landgericht Aachen im Urteil 6 S 101/07 festgelegt.

3.2 Gerichtsurteile für Vermieter und Mieter – Teil 2

Und wieder haben sich Mieter und Vermieter vor dem Richter getroffen, um ihre Streitigkeiten von höchster Ebene beenden zu lassen. Was im Einzelfall dabei herausgekommen ist, lässt sich im Folgenden in Kurzform nachlesen.

Besitzanspruch

„Geschenkt ist geschenkt, wiederholen ist gestohlen“, so haben wir als Kinder gesagt. Und so ähnlich kann es auch einem Vermieter gehen. Denn was er seinem Mieter einmal zugesagt und zugestanden hat, kann er ihm nicht mehr so einfach wieder nehmen. Im konkreten Fall ging es um einen Trockenboden, dessen Benutzung den Mietern gestattet war. Für den Vermieter gibt es keine Möglichkeit, dieses Recht wieder zurückzunehmen, auch wenn er den Mietern einen anderen Platz zum Trocknen der Wäsche zur Verfügung stellt. Das jedenfalls hat das Amtsgericht Hamburg-Barmbek unter Az. 812 C 304/06 entschieden.

Ist das nun mangelnde Flexibilität, wenn sich die Mieter weigern, die Wäsche nun in der Waschküche zu trocknen? Oder hat die Waschküche einen so gravierenden Nachteil verglichen mit dem Trockenboden? Aus der Ferne lässt sich das natürlich nicht beantworten, und es bleibt zu befürchten, dass sich Vermieter angesichts dieses Urteils mit Zusagen zukünftig eher zurückhalten werden.

Modernisierungen

Grundsätzlich ist es ja für einen Mieter erfreulich, wenn seine Wohnung modernisiert werden soll. Allerdings werden viele zunächst an die Unannehmlichkeiten denken, die während der Arbeiten auftreten: Lärm, Dreck, Einschränkung der Benutzung der Wohnung. Und als nächstes bleibt die Befürchtung, dass auf die Modernisierung auch eine Mieterhöhung folgt. Letzteres ist in der Tat gerechtfertigt, sogar für finanziell benachteiligte Mieter. Denn Hartz IV schließt eine Mieterhöhung nicht aus, wie das Kammergericht Berlin unter Az. 8 U 166/06 entschied.

Es kann allerdings mit der Modernisierung auch ganz anders kommen: frei nach dem Motto „Stell’ dir vor, die Modernisierung ist angesagt, aber kein Handwerker kommt“. So muss der Vermieter dem Mieter einen Zeitplan für die Modernisierungsarbeiten vorlegen, damit sich dieser darauf einstellen kann. Und was angekündigt ist, muss auch eingehalten werden. Beginnen die Arbeiten wesentlich später als angekündigt, kann der Mieter den Handwerkern durchaus den Zutritt verweigern – auch wenn er dann nicht mehr in den Genuss der modernisierten Wohnung kommt. Das Amtsgericht Berlin Mitte jedenfalls hat einer Vermieterin nicht Recht gegeben, die die Modernisierungsarbeiten einige Monate später als angekündigt durchführen lassen wollte und damit auf Ablehnung seitens des Mieters traf. Details sind unter Az. 16 C 323/06 zu finden.

Auch beim Zeitpunkt der Modernisierungsarbeiten selber muss der Vermieter aufpassen. Denn Zeiträume wie die Vorweihnachtszeit werden auch von den Gerichten als ungeeignet angesehen, sofern nicht ein zwingender Grund vorliegt.

Miete und Nebenkosten

Das liebe Geld ist immer wieder ein „beliebter“ Zankapfel. Wird eine Wohnung möbliert oder teilmöbliert vermietet, so können diese Möbel natürlich vom Mieter beschädigt werden. Der Vermieter hat dann das Interesse, den Schaden ersetzt zu bekommen. Hat der Mieter eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen, wird diese die Kosten übernehmen. Dies hätte für den Vermieter natürlich gewisse Vorteile, und haben manche Vermieter versucht, ihre Mieter im Mietvertrag zum Abschluss einer solchen Versicherung zu verpflichten. Dies ist jedoch nicht zulässig. Und noch ein Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. VIII ZR 331/06) zu Mieten, die sich aus der Kaltmiete und einem Anteil für Nebenkosten zusammensetzen. Hier sind Mieterhöhungen solange vom Mieter klaglos hinzunehmen, wie die ortsübliche Nettokaltmiete nicht überschritten wird. Der Weg des betroffenen Mieters durch mehrere Instanzen hat also hier nichts genutzt. Fragt sich, wie viele Monate anstelle der Gerichtskosten die Mieterhöhung hätte gezahlt werden können....

3.3 Regeln aus Gerichtsurteilen für Hausverwalter

Was können Hausverwalter aus kürzlich gefällten Gerichtsurteilen lernen? Einiges, das ist klar, wobei man fast sagen würde, dass man in manchen Fällen gar nicht die Gerichte hätte bemühen müssen und der gesunde Menschenverstand gereicht hätte. Aber da das ja immer subjektiv ist, hier die Urteile, teils mit einer persönlichen Anmerkung.

Betriebskostenrechnung

Ermittlungen für den Umlageschlüssel

Es ist zwar eher selten, aber nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Betriebskostenarten nach Köpfen umgelegt werden, also nach der Anzahl der Personen, die in der jeweiligen Wohnung leben. Man kennt das beispielsweise bei den Müllgebühren. Ist das so vereinbart, dann muss sich der Verwalter jeweils die aktuellen Werte von den Bewohnern erfragen. Das kann also auch unterjährige Veränderungen durch Auszug oder Geburten mit sich bringen. Befragt der Verwalter für die Werte das Einwohnermeldeamt, so ist er im Unrecht. Der Bundesgerichtshof vertrat nämlich die Meinung, dass nicht alle gemeldeten Bewohner auch tatsächlich in der Wohnung leben oder umgekehrt.

Zugang der Betriebskostenabrechnung

Bezüglich der Betriebskostenrechnung zählt der Zugang und nicht der Versand. D.h. der Eigentümer oder Mieter muss die Abrechnung fristgerecht erhalten haben. Im Zweifelsfall muss dies der Absender nachweisen können, und es genügt nicht, dass er den Brief ausreichend früh losgeschickt hat. So hat das Amtsgericht Meißen in seinem Urteil mit Az. 3 C 0257/07 für einen Mieter und gegen den Vermieter entschieden.

Praktisch sehen wir da allerdings gewisse Schwierigkeiten, denn eigentlich kann ja ein Verwalter nicht für etwaige Unzulänglichkeiten auf dem Postweg verantwortlich gemacht werden. So hatten wir in letzter Zeit mehrfach Briefe für Empfänger im Nachbarhaus in unserem Briefkasten. Wir haben sie natürlich dem korrekten Empfänger zukommen lassen, aber ob das wirklich jeder tun würde, sei jetzt mal dahin gestellt. Und wenn es sich in einem solchen Fall um die Betriebskostenabrechnung handelt, müsste der Verwalter für das Fehlverhalten von zwei Personen einstehen? Denn ganz sicher gehen kann er ja nur, wenn er die Abrechnung persönlich übergibt und sich den Erhalt quittieren lässt. Wenn er die Abrechnung eigenhändig in den Briefkasten des Empfängers wirft, gilt diese zwar rechtlich als zugegangen, d.h. wenn der Eigentümer seinen Briefkasten nicht leeren würde, läge der Fehler bei ihm, weil die Abrechnung in seinen Einflussbereich gelangt ist. Aber trotzdem hat der Verwalter kein Beweisstück, dass er die Abrechnung tatsächlich eingeworfen hat....

Ende der Verwaltungertätigkeit

Abberufung des Verwalters

Manchmal läuft es nicht rund mit der Hausverwaltung. Ist es dabei so weit gekommen, dass das Vertrauen zwischen dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat so stark getrübt ist, dass eine weitere Zusammenarbeit unzumutbar ist, kann der Verwalter abberufen werden. Es darf sich aber nicht nur um „ein bloßes Gefühl“ handeln, sondern es müssen konkrete Beweise vorliegen und vorgelegt werden können. Zu diesem Schluss kam das OLG Köln, nachzulesen im Urteil mit Az. 16 Wx 37/07.

Pflichtangaben des Verwalters

Egal ob der Verwalter nun abberufen wird oder aus anderen, harmloseren Gründen seine Tätigkeit beendet: er muss die Eigentümergemeinschaft umfassend über die finanzielle Situation informieren. Dies beinhaltet nicht nur die Einnahmen und Ausgaben, sondern auch Forderungen, Verbindlichkeiten und Kontostände. Selbstverständlich müssen alle Angaben mit entsprechenden Belegen fundiert werden. Diese Entscheidung wurde vom OLG München gefällt. Hier würden wir behaupten, dass das fast logisch ist – im Gegensatz zu der Postgeschichte von oben. Wer Details wissen möchte, muss nach dem Az. 34 Wx 93/07 suchen.

3.4 Gerichtsurteile zur Nebenkostenabrechnung

Nachfolgen haben wir ein Sammlgung von Gerichtsurteile zu Nebenkostenabrechnungen erstellt, die teilweise mit einem kleinen Querverweis auf die Hausverwaltungssoftware Win-CASA dargestellt werden.

Nebenkosten bei privaten und gewerblichen Mietern

Wenn es in einem Haus sowohl Wohnungen als auch Läden gibt, müssen die privaten Mieter aus der Nebenkostenabrechnung ihren Anteil entnehmen können. Das hat das Landgericht Hamburg unter Az.: 311 S 133/06 entschieden. Der Mieter muss also nachvollziehen können, wie die Kosten zustande gekommen sind, und es reicht nicht aus, nur die bereinigten Kosten darzustellen.

Abb.: Menü Stammdaten in Win-CASA

In Win-CASA kann bereits bei der Anlage eines Hauses der gewerbliche Anteil festgelegt werden. Um die Umlage für Müllgebühren genau auf die privaten und gewerblichen Mieter festzulegen, muss mit zwei separaten Umlageschlüsseln gearbeitet werden, damit die Gebühren bei den privaten Mietern ordnungsgemäß nach Wohnfläche und bei den gewerblichen Mietern nach Gewerbefläche umgelegt werden können.

Zeitraum der Hausgeldabrechnung

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat unter Az. 3 Wx 120/06 entschieden, dass das ganze Kalenderjahr in der Hausgeldabrechnung enthalten sein muss.

Im vorliegenden Fall hatte der Hausverwalter separate Abrechnungen für jedes Quartal vorgelegt. Zusätzlich hatte er das Guthaben bzw. die Nachzahlungen für die einzelnen Eigentümer für das ganze Jahr berechnet und die Endbestände des Kontos und der Rückstellungen für das Jahr dargestellt.

Diese Vorgehensweise entspricht allerdings nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung, da die vorgelegten Abrechnungen nicht ausreichend klar und informativ waren. Der Verwalter wurde also für diese Abrechnung nicht entlastet.

Erdgeschosswohnungen müssen Aufzugskosten mit tragen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im Urteil VIII ZR 103/06 entschieden, dass auch die Eigentümer bzw. Mieter einer Wohnung im Erdgeschoss ihren Anteil an den Betriebskosten für den Aufzug bezahlen müssen. Sie werden nicht in unangemessener Weise benachteiligt, wenn sie für den Aufzug zahlen müssen, den sie nicht benötigen, um ihre Wohnung zu erreichen. Im sozialen Wohnungsbau waren Erdgeschosswohnungen zwar teilweise von der Zahlungspflicht für einen Aufzug befreit, aber auch diese Regelung wird inzwischen nicht mehr angewendet. Das Gericht gibt zu bedenken, dass auch verschiedene weitere Betriebskosten einzelnen Parteien mehr oder weniger zu Gute kommen. Eine Abrechnung nach tatsächlicher Nutzung ist allerdings nicht möglich. Denn wie soll der Hausverwalter beispielsweise feststellen, wer sich am meisten über die gepflegte Grünanlage freut. Oder müssen die Bewohner der oberen Wohnungen eine höhere Umlage für die Treppenhausreinigung zahlen, da ja nur sie die oberen Treppen „verschmutzen“? Dass so etwas absurd wäre, hat der Bundesgerichtshof natürlich klar erkannt und festgelegt, dass die Umlagen für alle Bewohner nach den gleichen Umlageschlüsseln umgelegt werden, sei es nach Verbrauch, wenn dieser objektiv messbar ist, nach Tagen oder Anteilen. Denn nur so kann der Hausverwalter sicherstellen, dass er eine ordnungsgemäße, nachvollziehbare Abrechnung vorlegt.

Umlageschlüssel 997						
Nr.	Bezeichnung	Einh.	ART	Zähler		
50	Wohnfläche	qm	Anteil		OK	
51	Personen x Tage	PxT	x Tage		Abbruch	
52	Eigentumsanteil	MEA	Anteil		Drucken	
53	Ext. Heizkosten	EUR	Festbetrag		Bearbeiten	
54	Mülleimer	MEI	Anteil		Hilfe	
55	Kaltw. Zähler	cbm	Zähler	Z1		
56	Wärme Zähler	Einh.	Zähler	Z2		
57	Warmwas. Zähler	cbm	Zähler	Z3		
58	Freier Zähler	-	Zähler	Z4		
59	Freier Zähler	-	Zähler	Z5		
60	Freier Zähler	-	Zähler	Z6		
61	Einheiten	Einh.	Anteil			
62	Kabelfernsehen	TV	Anteil			
63	Aufzug	ET	Anteil			
64	Frei		Anteil			
65	Frei		Anteil			
66	Frei		Anteil			
67	Frei		Anteil			
68	Frei		Anteil			
69	Frei		Anteil			
70	Frei		Anteil			
71	Frei		Anteil			
72	Frei		Anteil			

Abb.: Umlageschlüssel in Win-CASA

Kabelgebühren entfallen erst nach Kündigung

Das Amtsgericht Münster musste sich mit einem Fall beschäftigen, in dem ein Bewohner die Gebühren für den Kabelanschluss nicht mehr zahlen wollte, nachdem er sich eine Sat-Anlage montiert hat. Nach dem Urteil Az. 7 C 4811/06 ist dies jedoch erst dann zulässig, wenn der Vertrag mit dem Kabelbetreiber gekündigt ist. In Anlehnung an den vorausgegangenen Fall reicht es also nicht aus, dass der Bewohner ein Angebot nicht (mehr) nutzt, um ihn von der Zahlung zu befreien. So kann sich auch niemand von den Müllgebühren befreien, indem er behauptet, keinen Restmüll mehr zu produzieren oder diesen anderweitig und nicht in der Mülltonne des Hauses zu entsorgen.

3.5 Schäden und Reparaturen bei Mietwohnungen

Werfen wir gleich noch einen Blick auf die Tätigkeiten unserer Gerichte. Diesmal haben wir Fälle herausgesucht, in denen sich Mieter und Vermieter wegen Schäden an der Wohnung und ihrer Behebung gestritten haben.

Tritt ein Schaden ein oder ist der Mieter mit einem bestimmten Sachverhalt in der Wohnung oder am Haus nicht mehr einverstanden, muss er zuerst den Vermieter darüber informieren. Denn von Schäden in der Wohnung kann dieser ja gar keine Kenntnis erlangen. Im Idealfall einigen sich beide Parteien dann darauf, wie und wann der Schaden behoben wird. Aber wenn die Gerichte angerufen werden, liegt leider nicht der Idealfall vor.

Um für den Fall der Fälle Beweise zu haben, informiert der Mieter den Vermieter am besten schriftlich über den eingetretenen Schaden. Meldet sich der Vermieter daraufhin nicht, könnte der Mieter zusätzlich persönlich oder telefonisch versuchen, mit dem Vermieter Kontakt aufzunehmen. Denn auch Vermieter können ja mal im Urlaub sein, so dass eine ausbleibende Reaktion nicht zwangsläufig mit bösem Willen gleichzusetzen ist. Es kommt aber auch auf den Schaden an, denn manche Schäden fordern ja eine rasche Beseitigung. Bleibt der Vermieter weiter unerreichbar, so sollte der Mieter eine Mahnung schicken, die Reparatur anmahnen und möglicherweise auch gleich die Miete kürzen. Wenn auch dies keine Reaktion von Seiten des Vermieters mit sich bringt, kann der Mieter den Schaden durch einen Handwerker beheben lassen und vom Vermieter die Erstattung der Kosten verlangen. Mieter, die ohne Information des Vermieters aktiv werden, müssen die Kosten selber tragen. Das jedenfalls hat der Bundesgerichtshof im Urteil mit Az. VIII ZR 222/06 entschieden.

Mietkürzungen wurden eben schon erwähnt. Wie verhält es sich damit und wann sind sie erlaubt?

Hierzu hat das Amtsgericht Köpenick in einem Fall auf die Seite der Mieter gestellt. Diese hatten die Miete gekürzt, weil der Außenputz des Hauses Schäden aufwies. Das Gericht vertrat die Meinung, dass die Schäden am Putz dazu geführt hätten, dass das Haus nicht mehr in einem geeigneten Zustand war und der Vermieter seiner

Pflicht nach Erhaltung nicht ausreichend nachgekommen war. Welche äußeren Einwirkungen die Schäden verursacht hatten, war für das Gericht unerheblich. Den gesamten Fall kann man unter Az. 8 C 129/07 nachlesen.

Und auch die Heizung ist immer wieder ein beliebter Streitpunkt. Das Landgericht Berlin hat sich im Urteil mit Az. 63 S 186/06 mit den Geräuschen befasst, die aus der Heizung kamen. Da sowohl Wärmeempfinden als auch Lärm subjektiv sind, hat das Gericht ein Lärmprotokoll verlangt, da eine Mietminderung nur bei besonders lautem Rauschen oder Knacken gerechtfertigt ist. Und auch was die Temperaturen angeht, gibt es bestimmte Regeln: Als Heizperiode ist die Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. April festgelegt. Die Temperatur in der Wohnung muss tagsüber mindestens bei 20 bis 22°C liegen. Nachts darf sie auf 18°C absinken. Werden diese Werte nicht eingehalten, sind Mietkürzungen zulässig. Da je nach Lage der Wohnung und in Abhängigkeit von der Außentemperatur von kalten Wohnräumen Gefahren für die Gesundheit ausgehen können, ist Mängeln an Heizkörpern oder Heizungsanlage also nicht zu scherzen.

3.6 Wie sollen und dürfen Mieter renovieren?

Geschmack und Qualität, zwei Aspekte, über die sich lange streiten lässt...wenn es um Renovierungen in Mietwohnungen geht, auch vor Gericht.

Auslöser der Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter sind in manchen Fällen Geschmacksfragen, in anderen Fällen die erforderliche Qualität, und bei Mietwohnungen auch oft darum, inwieweit Änderungen beim Auszug des Mieters wieder rückgängig gemacht werden können.

Und wenn sich die beteiligten Parteien nicht gütlich einigen können, müssen halt die Gerichte entscheiden. Wie immer stellt sich mir dabei die Frage, ob dabei Kosten und Nutzen im Verhältnis stehen. Aber da die Beteiligten und auch die Gerichte das sicher anders sehen, gibt es hier einmal mehr eine Übersicht über aktuelle Urteile.

Möglicherweise führen diese dann spätere „Streithähne“ zu einer Einigung und nicht vor Gericht.



Foto: [Pixelio](#), Fotograf: S. Hofschlaeger

Qualität der Renovierung

Wenn ein Mieter vor dem Auszug die Wohnung renovieren muss, sollte er einen Handwerker damit beauftragen. Dann hat er nicht nur eine Rechnung, mit der er die Durchführung der Arbeiten dem Vermieter gegenüber nachweisen kann, sondern auch den Beleg, der ihm bei später erkannten Mängeln das Recht auf Nachbesserung gibt. Meist geht es aber beim Auszug „nur“ darum, die Wände zu streichen. Und das kann meist ja auch ein durchschnittlich handwerklich begabter Mensch selber tun. Die einen wollen sich damit etwas Geld sparen, den anderen macht Hand-Arbeit durchaus auch Spaß. Beklagt sich der Vermieter nach einer solchen Do-it-yourself-Aktion allerdings, dass die Renovierung nicht „fachgerecht durchgeführt“ worden sei, und Nachbesserungen erforderlich sind, so reicht diese allgemeine Aussage nicht aus. Das Berliner Kammergericht hat in seinem Urteil mit Az. 12 U 28/06 entschieden, dass der Vermieter genau angeben muss, warum er mit der Renovierung nicht einverstanden ist. Nur wenn der Mieter genau weiß, wo der Fehler liegt, kann er diesen auch beheben bzw. beheben lassen.

Zulässigkeit der Gestaltung

Sinnvoller als die Renovierung beim Auszug aus der Wohnung ist eigentlich die Renovierung beim Einzug. Denn damit kann sich jeder Mieter die Wohnung so herrichten, wie es ihm gefällt. Soweit die Renovierung im Sinne der Erhaltung der Sache erfolgt, hat auch der Vermieter seltener Anlass, an der „fachgerechten“ Renovierung zu zweifeln.

Allerdings hat der Mieter besonders bei der farblichen Gestaltung der Räume keine komplette Narrenfreiheit. Wünscht er sich extreme Farben oder Muster, sind diese nur dann zulässig, wenn diese beim Auszug wieder in eine „normale“ Farbe verwandelt werden können. Eine weiße Wand rot zu überstreichen, ist einfach.

Diese rote Wand dann aber wieder eindeutig weiß zu machen, dürfte um einiges schwieriger sein – es sei denn, die Farbe befindet sich auf einer Raufasertapete, die komplett erneuert wird. Schwieriger ist es bei Einbauten wie z.B. Türen oder Heizkörper. Es ist nicht nur um einiges schwieriger, diese Teile so zu streichen, dass sich das Ergebnis sehen lässt, sondern Änderungen sind hier auch schwieriger rückgängig zu machen. Von einer Holztür lässt sich Farbe nicht einfach abwaschen. Das Landgericht Berlin sieht bei Türen und Heizungsrohren in ausgefallenen Farben eine Schadensersatzpflicht beim Mieter (Az. 64 S 213/94). Das Amtsgericht Landshut hat in seinem Urteil mit Az. 3 C 1594/07 jedoch grünes Licht für rote oder orangefarbene Wände gegeben.

Wer sich nun partout nicht mit dem aktuellen Aussehen des Heizkörpers abfinden kann, ihn aber auch nicht streichen darf, kommt möglicherweise auf die Idee, eine Verkleidung anzubringen. Erfolgt die Heizkostenabrechnung allerdings aufgrund von Verdunstungsröhrchen am Heizkörper, ist Vorsicht angebracht. Durch die Verkleidung kann es einen Wärmestau geben, der die Verdunstung beeinflusst. In einem solchen Fall kann der Verbrauch nur anhand von Vergleichswerten aus anderen Wohnungen ermittelt werden – so das Amtsgericht Magdeburg in seinem Urteil mit Az. 1 S 266/05.

3.7 Renovierung und Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen

Viele Mieter haben sich möglicherweise hinsichtlich Renovierung und Schönheitsreparaturen schon über die Urteile des Bundesgerichtshofes (Az VIII ZR 208/02 und Az VIII 361/03 ZR) vom März und Mai 2007 gefreut, bringen sie ihnen doch eine deutliche Erleichterung und auch finanzielle Entlastung.

Demnach sind alle Klauseln, die eine Renovierung der Wohnung unabhängig vom Zustand nach einer festen Zeit vorschreiben, ebenso unwirksam wie die Klausel, dass die Wohnung beim Auszug in renoviertem Zustand übergeben werden muss. In der Urteilsbegründung heißt es, dass der Mieter durch die Pflicht zur Endrenovierung unzumutbar benachteiligt wird, wenn er gleichzeitig regelmäßig Schönheitsreparaturen vornehmen muss. Eine Endrenovierung kann nur dann verlangt werden, wenn die Schönheitsreparaturen nicht regelmäßig durchgeführt wurden. Andererseits müssen sich die Schönheitsreparaturen am tatsächlichen Zustand der Räume orientieren und dürfen nicht an starre Fristen gekoppelt werden. In dem vor dem BGH verhandelten Fall vom Mai wurde für die Mieterin sogar entschieden, dass sie weder Schönheitsreparaturen noch eine Endrenovierung vornehmen muss, weil sich die Fristenregelung und die Endrenovierungspflicht nicht trennen lassen.

Der Vermieter muss die Renovierungskosten allerdings nicht vollständig tragen. Die Abgeltungsklauseln, denen zufolge der Mieter beim Auszug in Abhängigkeit vom Zustand der Wohnung einen Teil der Renovierungskosten übernehmen muss, behalten ihre Gültigkeit. Ebenso wurde gerichtlich bestätigt, dass ein Vermieter eine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen darf, wenn er die Renovierungskosten übernimmt.

3.8 Pauschales Verbot der Haustierhaltung

Gemäß eines aktuellen Urteils des Bundesgerichtshofes, darf Mietern das Halten von Hunden und Katzen ohne eine eindeutige Regel im Mietvertrag nicht verboten werden. Sofern eine derartige Klausel im Mietvertrag fehlt, müssen sowohl die Interessen des Vermieters als auch des Mieters im Einzelfall genau abgewogen werden. Dies entschied der BGH in einem Urteil, das am Mittwoch verkündet wurde (AZ: VIII ZR 340/06).

Im vorliegenden Fall hatte ein Vermieter den Mietvertrag mit einer Klausel versehen, wonach „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, der Zustimmung des Vermieters“ bedarf. Damit wurde dem Mieter die Haltung von zwei Kurzhaarkatzen verboten. Der BGH bezeichnete diese Klausel nun als unwirksam, da sie den Mieter schon alleine deshalb benachteiligt, weil die Ausnahme für Vögel und Fische bestehe, andere Arten von Kleintieren, z.B. Kaninchen, Hamster und Schildkröten, die ebenfalls in geschlossenen Behältnissen gehalten werden aber davon ausgenommen sind.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes könnten Tierhaltungsverbote in Mietwohnungen generell unwirksam sein, wenn Vermieter keinen sachlichen Grund für ein solches Verbot angeben. Diese Frage wurde vom Gericht jedoch nicht entschieden. Laut BGH muss nun das Landgericht Krefeld als Vorinstanz prüfen, ob im umstrittenen Fall die Katzenhaltung erlaubt werden darf.

3.9 Vorrecht für Hausgeld bei Zwangsvollstreckung

Zum 01.07.2007 ist die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes und des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung in Kraft getreten. Eine Änderung wird die Wohnungseigentümergeinschaften besonders freuen, wenn sie sich schon darüber ärgern müssen, dass nicht alle Eigentümer ihr Hausgeld fristgerecht zahlen.

Bisher mussten die ausstehenden Zahlungen von der Eigentümergeinschaft getragen werden. Kam es zur Zwangsversteigerung der Wohnung des säumigen Zahlers wurden die Banken vorrangig befriedigt, und für die WEG blieb meist nichts mehr übrig.

Da derartige Fälle in letzter Zeit immer häufiger auftraten, hat der Gesetzgeber unter Berücksichtigung folgender Überlegungen gehandelt:

Vorüberlegungen

Wer eine Eigentumswohnung kauft, möchte entweder selber darin wohnen oder sie vermieten. Er hat nicht die Absicht, damit auch noch andere Eigentümer finanziell zu unterstützen. Da er keinen Einblick in die finanzielle Lage der anderen Eigentümer hat, ist es ihm auch gar nicht möglich, ein diesbezügliches finanzielles Risiko einzuschätzen. Die kreditgebende Bank hat da bessere Möglichkeiten. Und so ist es eigentlich nur logisch, dass sie das Risiko mit den Eigentümern teilt und zumindest einige der ausstehenden Hausgeldzahlungen vor den Ansprüchen der Bank befriedigt werden.

Dazu kommt, dass die Hausgeldzahlungen auch dazu verwendet werden, die Immobilie in Stand zu halten. Fehlen hierzu durch Zahlungsausfälle die nötigen Mittel, sinkt der Wert des Hauses und damit auch der bei einer Zwangsversteigerung erzielbare Erlös. Dies steht dem Interesse der Gläubiger natürlich entgegen. Ob manche Banken die Zahlungsunfähigkeit von Eigentümern durch die Vergabe immer höherer Kredite begünstigt haben und nun sozusagen die Quittung bekommen, sei dahingestellt. In Österreich, wo eine vergleichbare Regelung bereits seit 1999 besteht, konnte jedenfalls keine Veränderung der Kreditvergabepaxis festgestellt werden.

Änderungen

Trotz der Kreditsicherung durch Grundschulden oder Hypotheken stehen die Banken nun nicht mehr an erster Stelle, wenn es um die Verteilung des Erlöses aus der Zwangsversteigerung kommt. Die Eigentümergemeinschaft ist von Rangklasse 5 in Rangklasse 2 aufgerückt und wird zumindest einen Teil der ausstehenden Kosten für Strom, Wasser, Öl oder Gas und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage des säumigen Zahlers ersetzt bekommen.

Die Gläubiger werden nun in folgender Reihenfolge befriedigt:

1. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten auf das Grundstück bei Zwangsverwaltung, Verfahrenskosten für Gericht und Gutachter
2. Hausgeldschulden
3. öffentliche Lasten wie z.B. Grundsteuern
4. in Abteilung 2 und 3 des Grundbuchs eingetragene Rechte, z.B. Grundschulden aus der Finanzierung, Dauerwohnrechte usw.
5. andere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Mindest- und Höchstbeträge

Die Gemeinschaft kann alle seit mehr als 3 Monaten fälligen Zahlungen des laufenden Jahres und der zwei vorausgegangenen Kalenderjahre geltend machen, sofern die Summe mehr als 3% des Einheitswerts beträgt.

Der höchste mögliche Betrag liegt allerdings bei 5% des Werts der Wohnung des säumigen Zahlers. Die danach noch offen gebliebenen Ansprüche der WEG gegen den Ex-Eigentümer bleiben aber dennoch bestehen, d.h. dieser ist noch immer zur Zahlung verpflichtet.

Voraussetzungen

Wichtig ist allerdings, dass die Ansprüche der WEG dem Gericht, das die Zwangsversteigerung betreibt, rechtzeitig bekannt gemacht werden. Als Dokumente müssen Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne oder Protokolle von Eigentümerversammlungen, aus denen die Zahlungsverpflichtung hervorgeht, vorgelegt werden. Sollten bereits Vollstreckungsbescheide oder Urteile vorliegen, müssen auch diese dem Gericht übergeben werden.

Details

Weitere Details finden Sie im [Gesetzestext und in der amtlichen Begründung der Novelle](#).

4 Abrechnung

4.1 Betriebskostenabrechnung - Einführung

Mit der Miete oder den Tilgungszahlungen für die Eigentumswohnung sind die Kosten für das Dach über dem Kopf leider noch lange nicht abgedeckt. Die Betriebskosten sind zusätzlich zu zahlen, und der Betrag ist oftmals nicht zu vernachlässigen. Oft wird deshalb schon von der „zweiten Miete“ gesprochen.

Abgesehen von der reinen Höhe der Betriebskosten stellt sich oft nicht nur die Frage, wie sich aus einer Heizungsablesung der jeweilige Rechnungsbetrag ergibt.

Außerdem ist oft nicht klar, wie die Kosten aus der Betriebskostenberechnung auf den Mieter und den Vermieter aufgeteilt werden. Dies geht so weit, dass dazu auch immer wieder die Gerichte bemüht werden müssen.

Versuchen wir also mal, die ganze Sache Schritt für Schritt systematisch aufzurollen. Fangen wir also mal ganz vorne an: Betriebs-Kosten, das sind also Kosten für den Betrieb. Man könnte also sagen, es sind Kosten, die anfallen, wenn die Wohnung bewohnt ist. Das ist schon mal ein guter Gedankenansatz, der sich ausbauen lässt: Betrachten wir die 2 Möglichkeiten getrennt:

- 1.) Die Wohnung ist vermietet.
- 2.) Die Wohnung steht leer.

Zunächst zum ersten Fall:

Ist eine Wohnung bewohnt, wird Wasser verbraucht, Abwasser produziert, geheizt und (teilweise) Fernsehen über einen Kabelanschluss konsumiert. Die dafür anfallenden Kosten muss der Mieter zahlen, denn gerade beim Verbrauch von Wasser und Wärme ist er der einzige, der die Höhe bestimmen kann.

Keinen Einfluss hat der Mieter allerdings auf die Höhe der Kosten für einen Hausmeister oder für Haus-Versicherungen. Dennoch sind diese Betriebskosten umlagefähig, müssen also vom Mieter getragen werden, da er ja auch den direkten Nutzen hat, wenn z.B. der Hausmeister die Mülltonnen am Leerungstag rausstellt oder bei Glätte die Hauseinfahrt streut. Zu diesem Punkt gibt es allerdings eine Ausnahme, die das Amtsgericht Wetzlar (Az. 38 C 1759/06 [38]) beschlossen hat. Übernimmt nämlich der Vermieter selber die Hausmeisteraufgaben, muss er die Übernahme der Kosten durch den Mieter gesondert vertraglich vereinbaren.

Auf der anderen Seite stehen die Betriebskosten, die dem Eigentümer dafür entstehen, dass er die Wohnung als sein Eigentum bezeichnen und nutzen kann. Um es zu erhalten, ist in die Instandhaltung und Renovierung zu investieren und müssen die Hausverwaltung und ihre Kosten wie beispielsweise Bankgebühren gezahlt werden. Auch Prozesse, die die Eigentümergemeinschaft führt oder durch eine Rechtsschutzversicherung abdecken lässt, fallen ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des Eigentümers, an deren Kosten sich die Mieter nicht beteiligen müssen.

Die Wartungskosten sind allerdings noch ein Bereich der Betriebskostenberechnung, an dem sich die Geister scheiden. Grundsätzlich gelten sie als nicht umlagefähig, da dadurch ja das Eigentum des Eigentümers erhalten wird. Andererseits kann man argumentieren, dass bei ausbleibender Wartung in einigen Fällen Nachteile oder sogar Schäden für den Mieter entstehen könnten. Deshalb ist sowohl die Wartung eines Aufzugs, von Gasleitung oder der Fernsehanlage umlagefähig.

Nun tritt aber auch immer mal wieder der 2. Fall ein, dass ein Mietverhältnis endet und nicht sofort ein neuer Mieter nachfolgt. Zieht der ursprüngliche Mieter aus, müssen die Zähler abgelesen werden. Wenn sich die Energieversorger und die Parteien nicht mit einer Selbstablesung zufrieden geben, ist eine offizielle Ablesung unumgänglich. Und die dafür anfallenden Kosten muss der Vermieter tragen. So jedenfalls hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az. VIII ZR 19/07)– mit der Begründung, dass diese Kosten nicht regelmäßig, sondern nur sporadisch beim Mieterwechsel anfallen.

Und steht die Wohnung dann eine Zeit lang leer, muss der Eigentümer auch die Betriebskosten tragen, die sonst beim Mieter auflaufen würden. Er kann sie auch nicht auf die anderen Parteien abwälzen. Ich habe zwar einmal in einem Haus gewohnt, in dem die Müllgebühr nach „Bewohnerköpfen“ umgelegt wurde. Nach meinem Auszug wurde mein Anteil dann doch indirekt auf die anderen Bewohner abgewälzt.

Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 159/05) hat die Rechte der anderen Mieter oder Eigentümer in dieser Hinsicht aber gestärkt. Wenn es in einem Haus zu längeren Leerständen gekommen ist und die nachfolgende Betriebskostenabrechnung außergewöhnlich hoch ausfällt, sollten also die Alarmglocken klingeln.

Denn wer denkt, dass die mieterbedingten Betriebskosten bei einer leeren Wohnung sowieso gleich Null sind, täuscht sich leider. Auch wenn im Winter keine Heizung aufgedreht wird, fallen Kosten an, da ja der Frostwächter aktiv bleibt und die Zuleitungen auch bei ausgeschalteter Heizung Wärme produzieren und damit die Flüssigkeit in den Meßröhrchen verdunsten lassen. Und ob es möglich ist oder sich lohnt, einen Kabelanschluss für eine kurze Zeit zu kündigen und dann wieder zu reaktivieren, muss wohl auch im Einzelfall geklärt werden.

Die Betriebskostenberechnung, ein Buch mit 7 Siegeln? Hoffentlich jetzt nicht mehr.

4.2 Ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Wie wir bereits gehört haben, entstehen Betriebskosten beim laufenden Betrieb eines Hauses und sind Gegenstand der seit 1. Januar 2004 gültigen Betriebskostenverordnung. Sie ersetzt die „Zweite Berechnungsverordnung“, bringt aber keine grundlegenden Änderungen.

Viele Mieter sehen der Betriebskostenabrechnung mit Schrecken entgegen – einerseits weil meist Nachzahlungen fällig sind, andererseits, weil die Abrechnungen teilweise schwer nachvollziehbar sind. Der Begriff „Heizkostenquiz“ wurde deshalb vom Amtsgericht Dortmund für manche Abrechnungsunternehmen geprägt.

Deshalb hier nochmals die wichtigsten Regeln, klar verständlich und strukturiert:

Inhalte

Die Abrechnung muss nachvollziehbar und verständlich sein. Auch der juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter muss verstehen können, woher die einzelnen Angaben kommen und wie der Endbetrag errechnet wurde. Das ist nicht gegeben, wenn die einzelnen Rechenschritte über mehrere Rubriken oder Seiten verteilt sind. Wie bereits gesagt: Eine Heizkostenabrechnung darf für den Empfänger nicht zu einem Heizkostenquiz werden.

Die Abrechnung erfüllt die Anforderungen, wenn sie folgende Punkte enthält:

- Aufstellung der Gesamtkosten
- Angabe des Abrechnungszeitraums
- Angabe des Umlageschlüssels
- Angabe der Wohn- bzw. Gebäudefläche
- Angabe des Verbrauchs des Bewohners
- klare Aufteilung von Heiz- und Warmwasserkosten
- Erklärung bei erheblichen Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr
- Angabe der Vorauszahlungen des Mieters
- Darstellung der fälligen Rück- oder Nachzahlung

Bei Zweifeln an der Richtigkeit

Bezweifelt der Mieter die Richtigkeit der Abrechnung, muss ihm der Vermieter Einsicht in die Rechnungsbelege gewähren, aus denen die Abrechnung entstanden ist. Bis zu dieser Einsichtnahme ruht der Anspruch auf Nachzahlung. Diese Einsichtnahme muss in den Geschäftsräumen des Vermieters oder des Verwalters erfolgen.

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erklärungen durch den Vermieter, sondern muss sich gegebenenfalls selber fachkundige Unterstützung mitnehmen.

Nutzt der Mieter die ihm angebotene Einsichtnahme nicht, gelten seine Zweifel als beseitigt, und die Nachforderung wird fällig.

Sollte es dem Mieter objektiv nicht möglich sein, diese Geschäftsräume aufzusuchen, muss der Vermieter ihm Kopien der Belege schicken, wofür er allerdings eine Erstattung der Kosten verlangen kann.

Nun zur Frage, welche Fristen im Zusammenhang mit der Abrechnung eingehalten werden müssen:

Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum muss immer genau ein Jahr betragen. Meistens endet er kurz nach der Heizperiode und entspricht somit nicht zwangsläufig dem Kalenderjahr. Da die verschiedenen Betriebskostenarten meist über abweichende Zeiträume abgerechnet werden, ist eine Abgrenzung und anteilige Abrechnung erforderlich.

Zugang

Eine Betriebskostennachzahlung wird erst durch den Zugang der Abrechnung fällig, vorausgesetzt, die Abrechnung liegt innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums vor.

Wenn die Betriebskostenabrechnung fristgerecht versendet wurde, dem Mieter aber nicht zugegangen ist, muss die Ersatzabrechnung auch noch innerhalb der Jahresfrist zugehen. Der Vermieter muss die fristgerechte Zustellung beweisen können, will er einen etwaigen Nachzahlungsanspruch nicht verlieren. Ist die Jahresfrist verstrichen, kann keine Nachzahlung mehr gefordert werden.

Fehlende Belege beim Vermieter

Falls der Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen möchte, ihm dazu aber noch einzelne Belege fehlen, sollte er eine Teilabrechnung erstellen und den Mieter auf den Sachverhalt hinweisen. Eine Abrechnung der Beträge der ausstehenden Belege ist auch nach der Jahresfrist noch möglich.

Prüfung durch Mieter

Innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung kann der Mieter Fehler in der Abrechnung geltend machen. Danach gilt die Abrechnung als anerkannt, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung seiner Beschwerde nicht zu vertreten.

Korrektur von Fehlern

Weist die Abrechnung formelle Fehler auf, so sind diese innerhalb der Jahresfrist zu korrigieren. Betrifft ein solcher Fehler nur einzelne Absätze, dann gelten die anderen Absätze weiter. Zieht sich der Fehler jedoch durch die gesamte Abrechnung, dann ist sie insgesamt formell nicht mehr ordnungsgemäß. Der Austausch des Umlageschlüssels beispielsweise stellt mehr als eine geringfügige Nachbesserung dar und führt praktisch zu einer neuen Abrechnung, die innerhalb der Jahresfrist zugehen muss, wenn der Nachzahlungsanspruch gewahrt werden soll.

Weist die Abrechnung inhaltliche Fehler auf, so können diese innerhalb gewisser Grenzen auch noch nach Ablauf der Jahresfrist korrigiert werden.

4.3 Sonderfall bei der Nebenkostenumlage

In nachfolgendem Beitrag möchten wir auf einen Sonderfall bei der Nebenkostenumlage eingehen, der gerade bei Alt-Verträgen oder Warm-Mietverträgen immer wieder für Problem sorgt.

Fall:

In einem Mietshaus mit 3 Mietwohnungen, werden die Müllgebühren nach Wohnfläche verteilt auf die Mieter umgelegt. Ein Mieter (Mieter A) muß keine Müllgebühren bezahlen, da er noch einen „Alt-Mietvertrag“ besitzt, indem vermerkt ist, dass er von den Müllgebühren ausgenommen ist.

Problem:

Würde man bei den Anteilen des Mieters A (in Menü Wohnung – Daten – Register Anteile) die Wohnfläche auf „0“ qm setzen), so wäre er von den Müllgebühren ausgenommen, jedoch würde sich die Gesamtfläche des Hauses dadurch verringern und die beiden anderen Mieter müssten die Kosten voll tragen. Wie kann man die Müllkosten des Hauses auf die beiden anderen Mieter so verteilen, dass sie nicht den Müllanteil vom Mieter A mittragen müssen.

Lösung:

Für die anfallenden Müllkosten von Mieter A muss der Hauseigentümer aufkommen. Dafür wird eine zusätzliche „Verrechnungswohnung“ im Haus angelegt und die Müllkosten über einen eigenen Umlageschlüssel entsprechend verteilt.

Beispiel:

Mieter A, B und C haben jeweils Wohnung mit 100 qm.
Es fallen 120 Euro Müllgebühren für das gesamte Haus an, die umgelegt werden müssen.

- Mieter A soll 0,00 Euro Müllgebühren,
- Mieter B und Mieter C sollen jeweils 40,00 Euro zahlen und
- der Hauseigentümer soll für die 40,00 Euro Müllgebühren von Mieter A aufkommen.

Umsetzung mit der Hausverwaltungssoftware Win-CASA

1. Neuer Umlageschlüssel

Unter Haus – Umlageschlüssel – wird ein neuer (spezieller) Wohnflächenschlüssel angelegt. (Der bereits vorhandene Umlageschlüssel „Wohnfläche“ wird für die Umlage anderer Kosten benötigt und darf deshalb nicht verändert werden).

Freien Umlageschlüssel anklicken – Schalter BEARBEITEN:

Im Fenster Umlageschlüssel bearbeiten wird eingegeben:

- Bezeichnung : Wohnfl.Müll
- Einheit: qm
- Verteilung: Anteiliger Schlüssel
- Schlüssel speichern.

2. Konto dem neuen Umlageschlüssel zuordnen

Menü Haus – Kontenrahmen – Konten – Konto Müllgebühren auswählen – und dort im Bereich Umlageschlüssel den soeben angelegten Schlüssel „Wohnfl.Müll“ auswählen.

(Nicht den normalen Wohnflächenschlüssel wählen!!! Wichtig!!)

Konto speichern.

3. Verrechnungswohnung anlegen

Um die anteiligen Müllkosten des Mieters A auf den Hauseigentümer umlegen zu können, wird eine zusätzliche Verrechnungswohnung angelegt.

Menü Wohnung – neu anlegen. Als Wohnungsnummer wird die nächst freie verwendet. Als Mietername empfiehlt es sich den Namen des Hauseigentümers einzutragen, Bezeichnung der Wohnung „Verrechnungswohnung“ hilft ebenfalls. Keine weiteren Anteile etc. eingeben. Anschließend speichern.

4. Wohnungsanteile eintragen.

Zum Abschluss werden jetzt die „WohnflächenMüll“ jedes Mieters eingetragen.

Menü Wohnung – Daten – Register Anteile.

Bei Mieter A – wird nichts – also eine „0“ bei „Wohnfl.Müll“ in der Spalte Wohnung eingetragen, da er nicht an der Verteilung der Müllkosten teilnimmt. Wechseln Sie rechts mit den Pfeiltasten „Whg.“ nun in die Wohnung des Mieters B.

Bei den Anteilen des Mieters B wird in der Zeile „Wohnfl.Müll“ in der Spalte Wohnung die qm der Wohnung eingetragen, in unserem Beispiel die „100 qm“.

Auch bei den Anteilen des Mieters C und in der Verrechnungswohnung des Eigentümers werden jeweils 100 qm eingetragen.

Damit wird eine Haus-Gesamt-Wohnfl.Müll von 300 qm erreicht, um die korrekte Kostenverteilung auf Mieter B und C zu erreichen.

Vorteile:

1. Sollten in einem Objekt mehrere Wohnung von der Umlage bestimmter Kosten ausgenommen sein, so ist dennoch nur eine einzige Verrechnungswohnung notwendig, um dort die Summe der Umlage-schlüssel auszugleichen und die Kostenteile auf den Eigentümer zu verteilen.
2. Durch die Anlage der Verrechnungswohnung des Eigentümers, kann der Verwalter auf Nachfrage einzelner Mieter exakt dokumentieren, daß der Hauseigentümer für Kosten aus „Alt-Mietverträgen“ oder „Warm-Mietverträgen“ aufgekomen ist und nicht die Kosten auf die restlichen Mieter im Haus verteilt wurden. Dies kann er durch eine einfache Nebenkostenabrechnung für die Verrechnungswohnung, falls erforderlich auch beweisen.

Fazit:

Die sicherlich etwas aufwendige Methode einer Verrechnungswohnung, erlaubt eine optimale Transparenz der Kostenaufteilung von auf bestimmte Bewohner nicht umlegbare Kosten auf Grund von Alt-Verträgen.

4.4 Falsche Nebenkostenabrechnung

Das Öko-Test-Magazin kommt in der März-Ausgabe 2008 zu einem ernüchternden Urteil: Kaum eine Nebenkostenabrechnung an Mieter ist fehlerfrei. Die Ergebnisse dieses Tests sind daher sowohl für Mieter als auch für Vermieter interessant.

Um in dieser Frage ein Urteil abgeben zu können, wurden über das Internet Mieter gesucht, die ihre Mietverträge und die Betriebskostenabrechnung für eine Prüfung durch den Deutschen Mieterbund zur Verfügung stellen würden. Interessant zu wissen wäre natürlich, wie viele Dokumente tatsächlich untersucht worden sind, aber diese Information, aus der man ableiten könnte, wie repräsentativ die Ergebnisse wirklich sind, wurde leider nicht gegeben.

Stein des Anstoßes waren in den meisten Fällen Kosten, die vom Eigentümer auf den Mieter abgewälzt wurden, obwohl dies nicht zulässig ist. Die Empfehlung von Öko-Test lautet, dass jeder Mieter die Abrechnung von einem Spezialisten, wie z.B. dem Deutschen Mieterbund prüfen lassen sollte.

Wenn wir uns diese Empfehlung genauer betrachte, stellt sich zunächst einmal die Frage, wie es mit dem Kosten-Nutzen-Verhältnis aussieht. Denn der Mieterbund verlangt zumindest einen jährlichen Mitgliedsbeitrag – in dem aber auch andere Leistungen enthalten sind, also nichts gegen den Mieterbund. Und wenn tatsächlich alle Mieter den Rat umsetzen, wird der Mieterbund sicher schnell an seine Kapazitätsgrenzen stoßen. Und was passiert, wenn der Mieterbund feststellt, dass die Abrechnung zu Gunsten des Mieters falsch ist? Würde er diese dann auch reklamieren?

Anstatt zu spekulieren hier lieber ein paar praktische Tipps für Mieter aber auch Vermieter.

Verwaltungskosten

Die Kosten für die Hausverwaltung müssen vollständig vom Eigentümer getragen werden. Auch Einzelposten wie beispielsweise Bankgebühren oder Porto zählen dazu und dürfen nicht auf den Mieter abgewälzt werden.

Reparaturkosten

Reparaturen im oder am Haus sind ebenfalls vom Eigentümer zu tragen, da dadurch sein Eigentum erhalten wird. Das bringt ihm alleine einen Nutzen, der sich u.a. in Form von Mieteinnahmen niederschlägt. Dabei ist es gleichgültig, ob diese Reparaturen aus der Instandhaltungsrücklage oder über eine Sonderumlage gezahlt werden müssen. In begrenztem Umfang sind Kosten für Wartungsarbeiten umlagefähig, sofern diese Wartung eine Gefahr oder Nachteile für den Mieter abwenden. Zu den Tücken der Ermittlung der [Betriebskosten](#) gab es ja bereits einen eigenen Beitrag.

Zum Punkt Gartenpflege weist das Öko-Test-Magazin darauf hin, dass die regelmäßige Gartenpflege umlagefähig ist. Eine einmalige Aktion zur Neuanlage des Gartens ist jedoch allein von den Eigentümern zu tragen.

Hausmeister

Das Öko-Test-Magazin rät auch zur besonderen Prüfung, wenn Hausmeisterkosten, Gartenpflege und Treppenreinigung separat abgerechnet werden, da die letztgenannten Aufgaben typische Hausmeisteraufgaben seien und eine doppelte Abrechnung möglich ist. Das mag gelten, wenn das Haus einen eigenen Hausmeister hat, der dort auch wohnt und alle Aufgaben übernimmt.

Gibt es jedoch „nur“ einen Hausmeister-Dienst, wird oft ein weiteres Unternehmen oder eine weitere Person mit der Hausreinigung betraut. Und in diesem Fall haben zwei Abrechnungsposten durchaus ihre Berechtigung.

Abrechnungszeitraum

Es dürfen nur die Kosten abgerechnet werden, die im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Da dies aber nicht immer möglich ist, kennt die Bilanzierung das Konstrukt der Rechnungsabgrenzungsposten. Wenn also beispielsweise am Ende des Abrechnungszeitraums bekannt ist, dass für eine bereits erbrachte Leistung Kosten anfallen, deren genaue Höhe noch nicht bekannt ist, muss in der Bilanz ein Rechnungsabgrenzungsposten in der Höhe der geschätzten Kosten gebildet werden. Geht dann im Folgejahr die Rechnung ein, wird dieser Rechnungsabgrenzungsposten wieder aufgelöst, und die Periodenabgrenzung wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wer die Hausverwaltungssoftware Win-CASA benutzt, braucht in derartigen Fällen übrigens nur mit einem unterschiedlichen Buchungs- und Wertstellungsdatum zu arbeiten.

Fazit

Jeder Mieter sollte sich seine Nebenkosten-Abrechnung genau ansehen und erstmal selber versuchen, die Posten zu verstehen. Angst vor Zahlen oder Vor-Verurteilungen sind hier sicher nicht die richtigen Berater.

Hat es zur Abrechnung des Vorjahrs gravierende Änderungen gegeben, für die es keine sachlichen Gründe gibt, oder tauchen tatsächlich Verwalter- oder Reparaturkosten auf, sollte man den Vermieter um eine Erklärung bitten. Vielleicht lässt sich das Problem ja leicht aus der Welt schaffen. Wenn nicht, kann man sich immer noch um professionelle Hilfe bemühen.

4.5 Hauptlast trägt Nebenlast (Gewerbliche Mieter)

In nachfolgendem Beitrag möchten wir das häufig gestellte Problem der „**Hauptlast trägt Nebenlast**“ im Bereich der „Gewerbliche Mieter“ an einem einfachen Fallbeispiel erklären:

Wir betrachten ein Mietshaus mit 2 Mietern (ein privater und ein gewerblicher Mieter). Der private Mieter bezahlt 200,00 EUR, der gewerbliche Mieter bezahlt 238,00 EUR (200,00 EUR + 19%) als BK-Vorauszahlungen. Es fallen im Abrechnungsjahr drei Kosten an:

- Rg. Gartenbaufirma 119,00 EUR (100,00 EUR + 19% UST)
- Rg. Wasser 107,00 EUR (100,00 EUR + 7% UST)
- Rg. Grundsteuer 100,00 EUR (100,00 EUR + 0% UST)

Verteilung der Kosten über Umlageschlüssel Wohneinheit (zur Vereinfachung des Beispiels).

Abrechnung des privaten Mieters

Bei einem privaten Mieter werden in der Spalte „Kosten - Gesamt“ auf Ihrer Nebenkostenabrechnung die Brutto-Gesamtkosten des Hauses aufgeführt. Evtl. angefallene USt bei den einzelnen Ausgabepositionen bleibt unbeachtet, da der Vermieter diese auf private Mieter angefallene USt nicht gegenüber dem Finanzamt in Abzug bringen kann.

Abrechnung des gewerblichen Mieters

Beim gewerblichen Mieter werden in der Spalte „Kosten-Gesamt“ auf Ihrer Nebenkostenabrechnung die Netto-Gesamtkosten ausgewiesen. Bei der Abrechnung von gewerblichen Mietern gilt in der Hausverwaltung der Grundsatz „Hauptlast trägt Nebenlast“. Hierbei sind folgende Bestimmungen zu beachten:

Nebenleistungen teilen umsatzsteuerlich das Schicksal der Hauptleistung (Abschn.29 Abs.3 Satz 1 UStR). Dies gilt auch hinsichtlich des Steuersatzes. Deshalb unterliegen die Nebenleistungen zu steuerpflichtigen Vermietungsleistungen (Umlagen) - wie die Kaltmiete - dem allgemeinen Steuersatz von 15 v.H., ab 1.4.1998 19 v.H. (§12 Abs.1 UStG). Dies gilt auch, wenn die Kosten für den Bezug von Frischwasser auf den Mieter umgelegt werden, obwohl dem Vermieter für den Bezug des Frischwassers lediglich 7 v.H. Umsatzsteuer berechnet werden (§12 Abs.2 nr.1 UStG i. V. mit Nr.34 der Anlage des UStG). Auch Nebenkosten, bei deren Bezug keine Umsatzsteuer anfällt (z.B. Grundbesitzabgaben, Abwassergebühren und Gebäudeversicherungen), unterliegen bei der Weiterbelastung der Umsatzsteuer mit 19 v.H.

Der Mieter kann die in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesene Umsatzsteuer auf die Nebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer auf die Kaltmiete unter den weiteren Voraussetzungen des § 15 UStG als Vorsteuer abziehen. (NWB Nr.10 vom 2.3.1998)

Dies bedeutet:

Wird auf die Miete eine UST von 19% verrechnet, so müssen alle Nebenkosten auch mit einem UST-Satz von 19% weiterberechnet werden. Egal ob die Nebenkosten ursprünglich einen geminderten oder keinen UST-Satz beinhalten.

Im vorliegenden Beispiel entfallen somit auf Wasser und Grundsteuer eine UST von 19% auf den Nettopreis.

Die hierbei eingezogene UST wird bei der Abrechnung mit der [Hausverwaltungssoftware Win-CASA](#) anschließend in der UST-Liste ausgewiesen

4.6 Heizkostenabrechnung: Heute schon an morgen denken...

Die Heizkostenabrechnung scheint irgendwie für alle Beteiligten gleichermaßen einen gewissen Schrecken zu verbreiten. Für die Hausverwaltung ist sie mit viel Arbeit verbunden, für die Eigentümer und Mieter oft mit unliebsamen Nachzahlungen und manchmal auch mit viel Rätselraten, wie denn nun die Zahlen auf der Heizkostenabrechnung zustande kommen, und mit der Frage, ob das so alles seine Richtigkeit hat oder ob die Hausverwaltung und das Ablesungsunternehmen nicht irgendwie eine gewisse Machtposition zu ihren Gunsten ausnutzen.

Die Heizkostenabrechnung steht zwar momentan noch nicht an. Jetzt ist aber die Zeit, in der beide Seiten den Grundstein für die oben beschriebenen Sachverhalte legen können – im Positiven wie im Negativen.

Beginnen wir zunächst auf Seiten der **Hausbewohner**: Der Blick geht aus dem Fenster und auf das Thermometer, der Griff zum Thermostat der Heizung. Warm und behaglich soll es schon sein, wenn man im Wohnzimmer sitzt, wenn man nass aus der Dusche steigt. Und auch wer am Schreibtisch sitzt, möchte nicht mit den Fingern an der Tastatur festfrieren.

Auf der anderen Seite häufen sich die Meldungen um die **Klimakatastrophe** und den zu hohen CO₂-Ausstoß, der ja nicht nur aus dem Auto-Auspuff, sondern zum Teil auch aus den Schornsteinen auf den Dächern kommt. Und so mancher Wohnungseigentümer hat vielleicht schon die Eigenheimbesitzer beneidet, die sich nach Belieben eine **Pelletsheizung** oder Solaranlage installieren können. Aber auch hier gibt es nun Fragezeichen, denn zumindest für Österreich wurde kürzlich gemeldet, dass der Holzverbrauch das Angebot übersteigt, weil die Holzexporte aus den Ostblockländern zurückgehen und die Holzernte in den alpinen Regionen nicht nur schwierig, sondern auch kostspielig ist.

Was bleibt jedem Einzelnen in dieser Situation? Er kann seine **Heizgewohnheiten** überdenken und versuchen, hier und da ein wenig Energie zu sparen, um zumindest die Überraschung bei der Heizkostenabrechnung in Grenzen zu halten. Hier ein paar konkrete **Tipps** dazu:

- Es ist ratsam, die Temperatur in den Räumen mit einem Thermometer zu prüfen und sich nicht nur auf das subjektive Gefühl zu verlassen – denn das trügt manchmal.
- Temperaturen unter 18°C in bewohnten Räumen sind definitiv zu niedrig. Aber 20°C sind schon ausreichend, denn man kann sich im Winter durchaus auch mal in der Wohnung etwas wärmer anziehen als im Sommer. Räume, in denen man still sitzt, dürfen allerdings etwas besser geheizt sein, als Räume, in denen man sich bewegt.
- Räume, die längere Zeit nicht genutzt werden, müssen derweil auch nicht geheizt werden, denn eine Frostsicherung ist heutzutage eigentlich in allen Heizkörperventilen oder –anlagen enthalten. Auch über Nacht kann die Heizung überall ausgedreht werden. Bei modernen Anlagen kann man die Zeitsteuerung natürlich so einstellen, dass die Heizung angeht, kurz bevor man das warme Bett verlässt, so dass der Temperaturschock nicht so arg wird.
- Heizkörper sollten ihre Wärme ungehindert in den Raum abgeben können und dabei nicht durch Möbel, Vorhänge oder Verkleidungen „behindert“ werden.
- Zum richtigen Heizen gehört schließlich auch das richtige Lüften: Bei niedrigen Außentemperaturen hilft ein Stoßlüften über wenige Minuten, um die warme, feuchte Luft durch kalte, trockene Luft zu ersetzen, die neue Feuchtigkeit aufnehmen kann und damit verhindert, dass sich diese im Extremfall in Form von Schimmel an den Wänden niederschlägt.

Wer also als Wohnungseigentümer oder Mieter diese Tipps beherzigt, kann der Heizkostenabrechnung gelassen entgegen sehen. Viel mehr kann er nicht tun, denn ob der Winter frostig oder mild wird, liegt ja nicht direkt in unserer Hand.

Und während die Bewohner ihr Heizverhalten überdenken, hat der Hausverwalter noch die Möglichkeit, sich die geeignete Software für die Heizkostenabrechnung zuzulegen – falls er dies nicht bereits getan hat.

Die richtige Software erleichtert die Arbeit

[Win-CASA](#) beispielsweise sorgt dafür, dass die Heizkostenabrechnung sowohl leicht verständlich und nachvollziehbar ist als auch den Anforderungen der **Verordnung für Heizkostenabrechnung** entspricht. So muss die Heizkostenabrechnung beispielsweise den Zeitraum der Abrechnung, den Anfangs- und Endbestand bei Brennstoffen und die getätigten Käufe enthalten.

Sehr hilfreich ist die Softwareunterstützung bei der Heizkostenabrechnung, wenn es um die Verteilung der Heizkosten nach den Umlageschlüsseln und um die Berechnung von Nach- und Rückzahlungen auf Grundlage der monatlichen Vorauszahlungen geht.

Eine übersichtliche, nachvollziehbare Heizkostenabrechnung senkt sicher auch die Rückfragen von Seiten der Eigentümer, so dass sich eine gute Software auch unter diesem Aspekt für die Hausverwaltung auszahlt.

5 Hilfsmittel

5.1 Hausverwaltungssoftware – Überblick

Man mag zwar manchmal über Word und Excel schimpfen, aber im Großen und Ganzen sind die Programme doch recht gut und bieten eine Menge an Funktionen an. Trotzdem sind sie nicht für alle Aufgaben optimal geeignet, so dass immer mehr Spezialanwendungen für bestimmte Zwecke, Aufgaben und Berufsgruppen auf den Markt kommen. In diesen Bereich fällt natürlich auch die Software für die Hausverwaltung. Sicher kann die Hausverwaltung Briefe mit Word schreiben und Zahlenwerke mit Excel verwalten, aber der Einsatz einer speziellen Software bringt der Hausverwaltung viele Vorteile.

Es soll ja sogar noch Hausverwaltungen geben, die ihre Arbeit noch völlig ohne Computer machen. Das halten wir allerdings eher für ein Gerücht, oder andernfalls für grob fahrlässig. Ab und zu benutzt zwar jeder gerne auch mal Papier und Stift, aber meist doch nur für eigene Notizen, die eine kurze Lebensdauer haben und nicht zur Weitergabe bestimmt sind.

Nun aber zur Software für die Hausverwaltung: Spezialsoftware zeichnet praktisch den Weg vor, auf dem sich der Anwender bewegen kann. Sie organisiert die Arbeitsabläufe, rationalisiert sie und verringert auch die Gefahr, Fehler zu machen. Die Stammdaten zu den Häusern, Wohnungen, Eigentümern, Mietern, Lieferanten und anderen Dienstleistern sind ein Mal an zentraler Stelle hinterlegt. Sie müssen nur noch an einer Stelle gepflegt werden und sind dort für alle Mitarbeiter der Hausverwaltung verfügbar. Vorbei also die Suche in Adressbüchern, Visitenkartenstapeln, Dateien oder elektronischen Verzeichnissen. Allein diese Rationalisierung kann zu einer Zeiteinsparung führen und beispielsweise auch die Professionalität in der Außendarstellung erhöhen, wenn beispielsweise telefonische Anfragen schneller und zuverlässiger beantwortet werden können.

Eine weitere Arbeitserleichterung liegt in der Tatsache, dass die Software für die Hausverwaltung etliche Arbeitsschritte automatisiert. Werden Zahlungstermine erreicht oder Fristen überschritten, so merkt die Software dieses automatisch und führt eine vorher festgelegte Handlung durch oder informiert den Anwender zumindest, dass er eine Folgeaktion übernehmen muss. Auch bei derartigen Folgeaktionen, z.B. dem Versand von Mahnungen, unterstützt die Software den Hausverwalter. Vorbei also die Zeiten, in denen er zunächst manuell ermitteln musste, welche Eigentümer mit der Hausgeldzahlung im Rückstand sind, und in denen er dann manuell die Mahnschreiben erstellen musste.

Auch wenn heute bereits die Kinder mit dem Computer bestens vertraut sind, gibt es in kleineren Unternehmen immer noch Berührungsängste mit der EDV. Diese Ängste kommen möglicherweise von falschen Annahmen hinsichtlich Kosten und Einrichtungsaufwand. Was die Kostenseite angeht, kann eindeutig Entwarnung gegeben werden. Eine Spezial-Software ist für alle Hausverwalter erschwinglich, und auch die Installation ist inzwischen sehr einfach geworden.

Im Zweifelsfall gibt es aber auch dafür Dienstleister, sei die Entwickler-Firma selber oder ein externer Berater.

Die Investition lohnt sich auf jeden Fall und wird sich bald amortisiert haben. Wichtig ist allerdings die Auswahl des passenden Produkts. Das Angebot ist ja sehr groß. Manche Anwendungen versuchen eine breite Aufgabenpalette abzudecken, während sich einige Anbieter auf spezielle Nischen konzentrieren und hier maßgeschneiderte, abgegrenzte Lösungen anbieten. Die Empfehlung einer anderen Hausverwaltung spricht zwar grundsätzlich für das empfohlene Software-Produkt. Vor dem Kauf sollte die Anforderungen und Aufgaben der empfehlungsgebenden Hausverwaltung aber auf jeden Fall mit den eigenen Anforderungen verglichen werden. Und neben den Möglichkeiten, die die Software bietet, sollten auch zusätzliche Leistungen wie Support, Wartung und Weiterentwicklung genau unter die Lupe genommen werden. Besonders risikolos ist der Kauf, wenn der Anbieter eine [kostenlose Testversion seiner Software für die Hausverwaltung](#) anbietet, mit der man sich einen Eindruck von der Funktionalität verschaffen kann.

5.2 Was Hausverwaltungsprogramme leisten können

Warum braucht ein Hausverwalter spezielle Software für seine Arbeit? Reicht es nicht aus, sich ein paar Dateien mit bestimmten Formatierungen und Formeln in einem Tabellenkalkulationsprogramm anzulegen und ein paar Musterschreiben in der Textverarbeitung vorzuhalten, und die dann einzeln oder als Serienbrief zu verschicken?

Nun ja, wenn Sie Eigentümer und Hausverwalter eines kleinen Objekts in Personalunion sind, mag das ja vielleicht noch reichen, aber sobald Sie die Hausverwaltung professionell und somit auch seriös betreiben, wird der Aufgabenumfang größer und auch die Kundschaft anonym. Denn leider ist es ja nicht so, dass alle Eigentümer oder Mieter zuverlässig und regelmäßig zahlen. Bei ausstehenden Zahlungen und Teilzahlungen, bei Eingangsrechnungen, Einzahlungen auf das und Entnahmen aus dem Rücklagenkonto, Terminen und Fristen verliert jedes Zahlengenie früher oder später den Überblick.

Und wenn wir es wirklich mit einem Genie zu tun haben, gibt es dafür sicherlich spannendere Herausforderungen, als seine Zeit mit fehlerträchtigen Routineaufgaben zu verbringen.

Was bietet also eine Spezial-Software für die Hausverwaltung konkret?

Alles unter einem Dach...

In einem System können beliebig viele Häuser und Wohneinheiten verwaltet werden. Alles, was irgendwie mit dem Haus zusammenhängt, findet man im System: Objektdaten, persönlichen Daten der Eigentümer, Kontenplan, Umlageschlüssel, Daten von Handwerkern und Dienstleistern und alles zu Guthaben und

Zahlungsverpflichtungen bezogen auf die Eigentümergemeinschaft oder einzelne Parteien.

Bei diesem System können keine Dateien verloren oder kaputt gehen, es gibt keine Konflikte mit verschiedenen Versionen auf Gruppenlaufwerken und lokalen Kopien, so dass auch die Bearbeitung durch verschiedene Personen problemlos möglich ist.

Assistenz für die Buchhaltung

Die ordnungsgemäße Buchhaltung gehört zu den Hauptaufgaben des Verwalters. Warum soll man sich hierbei nicht unterstützen lassen, um Zeit zu sparen und Fehler zu vermeiden? Eine professionelle Software überwacht beispielsweise alle Aspekte der Hausgeldzahlungen, einschließlich der Erstellung der Lastschriften, der Verarbeitung von Rücklastschriften, der Erstellung von Mahnlisten und Mahnungen.

Zusammenfassung von Einzelaktionen

Einige Aktionen sind für alle Objekte immer wieder notwendig. So ist wohl für jedes Haus am Monatsanfang das Hausgeld fällig. Wie wäre es, wenn die Sollstellung mit nur wenigen Mausklicks gleichzeitig für alle Objekte erfolgen könnte? Wer – wie vorher beschrieben – alle Objekte unter einem Software-Dach versammelt, kann auf solche Annehmlichkeiten zurückgreifen.

Gibt es für einen Eigentümer mehrere offene Forderungen und zahlt er nun mehrere davon in einem Betrag, kann dieser in einer Stapelbuchung verarbeitet werden.

...Kontrolle ist besser

Jeder kann sich mal irren und beispielsweise einen bereits sollgestellten Betrag zum zweiten Mal sollstellen. Eine gute Software erkennt dies jedoch und macht den Benutzer auf seinen Fehler aufmerksam, bevor irgendwas „anbrennt“.

Wege sparen

Bewegung ist zwar gesund, aber wer sagt, dass der Hausverwalter ständig zur Bank laufen muss? Eine gute Hausverwaltungs-Software bietet eine Schnittstelle, über die Lastschriften elektronisch erstellt und ins Online-Banking eingespeist werden können.

Arbeitsteilung auch bei der Software

Eine Hausverwaltungs-Software akzeptiert durchaus, dass es andere Programme mit einem anderen Tätigkeitsschwerpunkt gibt, die in den jeweiligen Bereichen weit verbreitet sind. Wer Textdokumente lieber in MS Word oder Open Office verarbeitet, kann eine Schnittstelle und Musterdokumente nutzen. Ebenso gibt es eine Schnittstelle zu DATEV.

Jederzeit auskunftsfähig sein

Der Hausverwalter ist verpflichtet, jederzeit Auskunft über den Stand des Rücklagenkontos geben zu können. Mit der richtigen Software ist dies kein Problem, denn per Knopfdruck gibt es Übersichten über Bankkonten und Buchungen, Kontoauszüge, Zahlungen, offene Posten, den Finanzstatus oder Saldenlisten nach Bewohner.

Wahlfreiheit

Ein gutes Software-Programm für die Hausverwaltung lässt die Wahl, ob zum Jahresabschluss eine Hausabrechnung, eine Einnahme-/Überschussrechnung oder eine USt-Liste erstellt werden soll.

Was wäre wenn?

Auch diese Frage kann in Bezug auf die Nebenkosten jederzeit leicht beantwortet werden, da jederzeit eine Nebenkostenabrechnung zu Kontrollzwecken erstellt werden kann.

Rechnen auf Knopfdruck

Selbstverständlich kümmert sich die Hausverwaltungs-Software selbständig um die Erstellung der Nebenkostenabrechnung. Die einmal angelegten Umlageschlüssel werden zur Berechnung herangezogen und auf der Abrechnung dargestellt.

Querverbindungen

Auch wenn der Benutzer die Software über einzelne Dialoge bedient, besteht doch im Hintergrund eine Verbindung, die z.B. dafür sorgt, dass Guthaben oder Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung als Sollstellung in die Buchhaltung übernommen werden können.

Assistenz für Wirtschaftsplan

Bei der Erstellung des Wirtschaftsplans wird der Hausverwalter ebenfalls von seiner Software unterstützt. Die Eingabefelder des Dialogs sorgen dafür, dass nichts vergessen wird, aber alles individuell ist. Ergebnis ist ein übersichtlicher Wirtschaftsplan, der der Hausgeldberechnung für den Eigentümer beigelegt werden kann. Als besonderer Service für Vermieter kann auch noch zwischen umlage- und nicht umlagefähige Kosten unterschieden werden.

Rücklagenkonto

Da ja die Instandhaltungsrücklage getrennt vom restlichen Hausgeld der Eigentümergemeinschaft verwaltet werden muss, wird es der Hausverwalter begrüßen, auch hier von der Software unterstützt zu werden, egal ob es sich um Einlagen, Entnahmen, die Verwahrungsart oder den aktuellen Kontostand geht.

Wer sucht...

...der benutzt am besten die Suchfunktion seiner Hausverwaltungs-Software und findet die gesuchten Daten blitzschnell.

Und es gibt noch mehr...

Über die Standardfunktionen hinaus hat jeder Hausverwalter die Möglichkeit, Zusatzfunktionen zu nutzen. Damit kann er z.B.

- wiederkehrende Zahlungen automatisiert durchführen
- seine Termine verwalten und eine Wiedervorlagefunktion nutzen
- Daten in Excel- oder pdf-Dateien exportieren
- ein Dokumentenmanagement nutzen, mit dem er den Versand von Dokumenten nachweisen und versendete Dokumente nachverfolgen kann

- Tätigkeitsnachweise für Wohneinheiten erstellen
- eine Kontaktdatenbank führen, in die Daten aus Fremddatenbanken importiert werden können und aus der u.a. Rundschreiben erstellt werden können
- die Hausverwaltungs-Software an Telefon- oder E-Mail anbinden
- Kontoauszugsdaten einlesen und eine automatische Zuordnung zu offenen Posten vornehmen lassen
- unterschiedliche Berichte erstellen.

Eine gute Hausverwaltungs-Software erleichtert die Arbeit eines Hausverwalters ungemein, spart Zeit, vermeidet Fehler und ermöglicht ein professionelles Arbeiten nach innen und außen.

Wie sieht nun eine solche Software aus Benutzersicht aus? Es gibt die unterschiedlichsten Anbieter und Produkte in verschiedensten Ausprägungen und Preisregionen.

Hier möchten wir auf unsere Hausverwaltungssoftware [Win-CASA](#), hinweisen, die alle vorgenannten Eigenschaften besitzt. Auch eine kostenlose [Testversion](#) für 30 Tage ist verfügbar.

5.3 Die Hausverwaltung mit Win-CASA

Wie lässt sich ein Haus mit Eigentumswohnungen in Win-CASA verwalten? Dazu muss zunächst das Haus angelegt werden. Alle Häuser werden beginnend mit 001 durchnummeriert. Die noch freien Nummern werden in einer Liste angezeigt, aus der die gewünschte Nummer ausgewählt werden kann. Die Eingabe der Stammdaten erfolgt im Dialog „neues Haus“ mit seinen 8 Registerkarten. Dieser Dialog wird mit seinen Feldern und Eingabemöglichkeiten hier ein wenig vorgestellt. Wer den Dialog und Win-CASA selber ausprobieren möchte, ist eingeladen, die kostenlose [Testversion](#) auszuprobieren.

Nun aber zum Dialog „neues Haus“:

Haus

Hier muss zunächst die Adresse des zu verwaltenden Hauses eingegeben werden. Die folgende Auswahl von Miet-, WEG-Verwaltung oder beidem beeinflusst die Aktivierung der weiteren Felder des Dialogs. Bei der Mietverwaltung interessiert natürlich der Eigentümer, der aus einer Liste ausgewählt oder neu angelegt werden kann. Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten ist als nächstes festzulegen – für die Mietverwaltung auch der Heizkosten-Abrechnungszeitraum. Und auch ein gewerblicher Anteil am Haus kann auf dieser Registerkarte hinterlegt werden.

Abb.: Menü Haus – Register Haus in Win-CASA

Bankkonten

Hier wird das Konto ausgewählt, auf das die Lastschriften der Bewohner eingezogen werden. Auch hier kann ein bereits vorhandenes Konto ausgewählt oder ein neues Konto angelegt werden.

Zahlungen

Auf dieser Registerkarte werden die von den Bewohnern erwarteten Zahlungen eingetragen. Hier wird auch gleich festgelegt, wie häufig die Zahlungen sollgestellt werden. damit die Arbeit später einfacher wird.

Heizung

Hier muss festgelegt werden, ob die Heizkostenabrechnung mit Win-CASA durchgeführt oder von einer Fremdfirma übernommen wird. Auf jeden Fall ist die Brennstoffart auszuwählen. Bei der Berechnung mit Win-CASA ist auch noch die Einheit zu wählen, während das Brennstoffkonto separat geführt werden muss.

Stammdaten Haus 997 Muster-Mietshaus Veilchenstr. 10

Haus | Bankkonten | Zahlungen | **Heizung** | Verwalter | Hausmeister | Sonstiges | Notizen | Fotos

☐ Heizkostenabrechnung mit Win-CASA durchführen
(§9 Heizkostenverordnung oder prozentuale Verteilung)

☒ Brennstoffart: Heizöl

☐ Fernwärme: Fernwärme = Kein Tank und Anfangsbestand.

Einheit: Liter

Stellen Sie in Menü Abrechnungen-Heizkosten das Brennstoffkostenkonto und unter Menü Haus-Kontenrahmen-Konten die Zusatzkostenkonten für Heizung und Warmwasser ein.

☒ Heizkostenabrechnung über Fremdberechner (ISTA, Brunata, Techem...)

Falls Sie das CAEXIM-Modul zum elektronischen Export/Import von Daten externer Fremdberechner registriert haben (siehe Info), stellen Sie unter Menü Haus-Kontenrahmen-Konten die Kostenkonten für Heizung und Warmwasser ein.

Brennstoffart: Öl in Liter

Info zum CAEXIM-Modul

Speichern
Abbruch
Drucken
Hilfe

Abb.: Menü Haus – Register Heizung in Win-CASA

Verwalter

Name und Anschrift des Verwalters werden hier angelegt oder – wohl häufiger - übernommen. Die hier vorhandenen Daten erscheinen später im Kopf der Abrechnung und sind deshalb natürlich von Bedeutung.

Hausmeister

Diese Registerkarte dient der Information des Hausverwalters, da er bei einer Vielzahl an Objekten mit unterschiedlichen Hausmeistern sicher nicht alle Daten im Kopf haben kann. Wohnt der Hausmeister im verwalteten Objekt, kann die Adresse auf Knopfdruck übernommen werden. Alle anderen Daten zur Erreichbarkeit müssen natürlich manuell eingetragen werden, damit man leicht und zuverlässig mit dem Hausmeister Kontakt aufnehmen kann.

Sonstiges

Hier stehen dem Verwalter 12 Felder mit je 30 Zeichen zur Verfügung, in die er beliebige Angaben eintragen kann, die er zum Haus wissen und bei Bedarf schnell auffinden können muss.

Grundbuch	AZ 99 88 77 TE 321
Flurplan	876 543 G90
Frei	
Frei	
Frei	
Frei	
Frei	
Frei	
Frei	
Frei	
Frei	
Frei	

Doppelklicken Sie auf die Bezeichnung (z.B. Frei!) um diese zu ändern

Abb.: Menü Haus – Register Sonstiges in Win-CASA

Notizen

Hier steht dem Verwalter ein großes Freitextfeld zur Verfügung, in das er weitere beliebige Informationen eintragen kann.

Objekt wurde 2002 von Bauträger Baumgartner gebaut und wird seit 2002 von uns verwaltet.

Hauseigentümer lebt teilweise auf Teneriffa - ist aber gut telefonisch zu erreichen.

Im Haus sind Haustiere nicht erlaubt.

Vermieter wünscht möglichst unbefristete Mietverträge.

Abb.: Menü Haus – Register Notizen in Win-CASA

Fotos

Hier können Fotos vom Haus eingefügt werden. Die Bilder werden verkleinert angezeigt und können in einem separaten Fenster in Originalgröße angesehen werden. Die Bilder werden allerdings nicht in Win-CASA importiert, sondern verbleiben an ihrem ursprünglichen Speicherort. Werden sie dort gelöscht oder umbenannt, stehen sie auch in Win-CASA nicht mehr zur Verfügung.

Ist das Haus mit dem abschließenden Speichern erfolgreich angelegt, ist der erste Schritt getan, um das Haus verwalten zu können. Im nächsten Schritt müssen die Stammdaten der einzelnen Wohnungen angelegt werden. Dazu zählen zunächst die Zählernummern und Verteilerschlüssel für die Kostenanteile.

Die einzelnen Zählerstände und die Anzahl der Personen, die die Wohnung bewohnt, kann für jeden beliebigen Zeitraum und Schlüssel eingepflegt werden. Und schließlich werden noch die aktuellen Daten des Bewohners mit seinen Zahlungsverpflichtungen und den Bedingungen zu Vertrag und Kautions gespeichert, sofern es sich um einen Mieter handelt, der vom Verwalter geführt wird.

5.4 Die Abrechnung mit Win-CASA

Mit den Nebenkosten sind für den Hausverwalter im Jahresablauf verschiedene Aufgaben verbunden. Sie reichen von der Verarbeitung der monatlichen Abschlagszahlung bis zur jährlichen Nebenkostenabrechnung. Dazu können in unregelmäßigen Abständen Mahnungen und Zwischenabrechnungen kommen.

Die Bewältigung der Nebenkosten ist aber mit der richtigen Software fast ein Kinderspiel, denn mit einer derartigen Unterstützung werden die Aufgaben für den Verwalter strukturiert und teilweise sogar automatisiert. Die Software sorgt auch dafür, dass die Abrechnung der Nebenkosten für die Bewohner leichter verständlich wird.

Hier zunächst kurz ein Blick auf die Liste der Nebenkosten, die natürlich von Haus zu Haus kleine Unterschiede aufweisen kann:

- Wasser und Kanal
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Versicherungen
- Hausreinigung und Gartenpflege
- Hausmeister
- Allgemeinstrom
- Schornsteinreinigung

- Fernsehantenne oder Kabelanschluss
- sonstiges, z.B. Fahrstuhl, Waschraum

Wie die Software-Unterstützung im Zusammenhang mit den [Nebenkosten](#) konkret aussehen kann, wird hier am Beispiel von Win-CASA gezeigt.

Nebenkostenabrechnung

Der Nebenkosten-Assistent leitet den Hausverwalter durch die unterschiedlichen Funktionen, von Win-CASA.

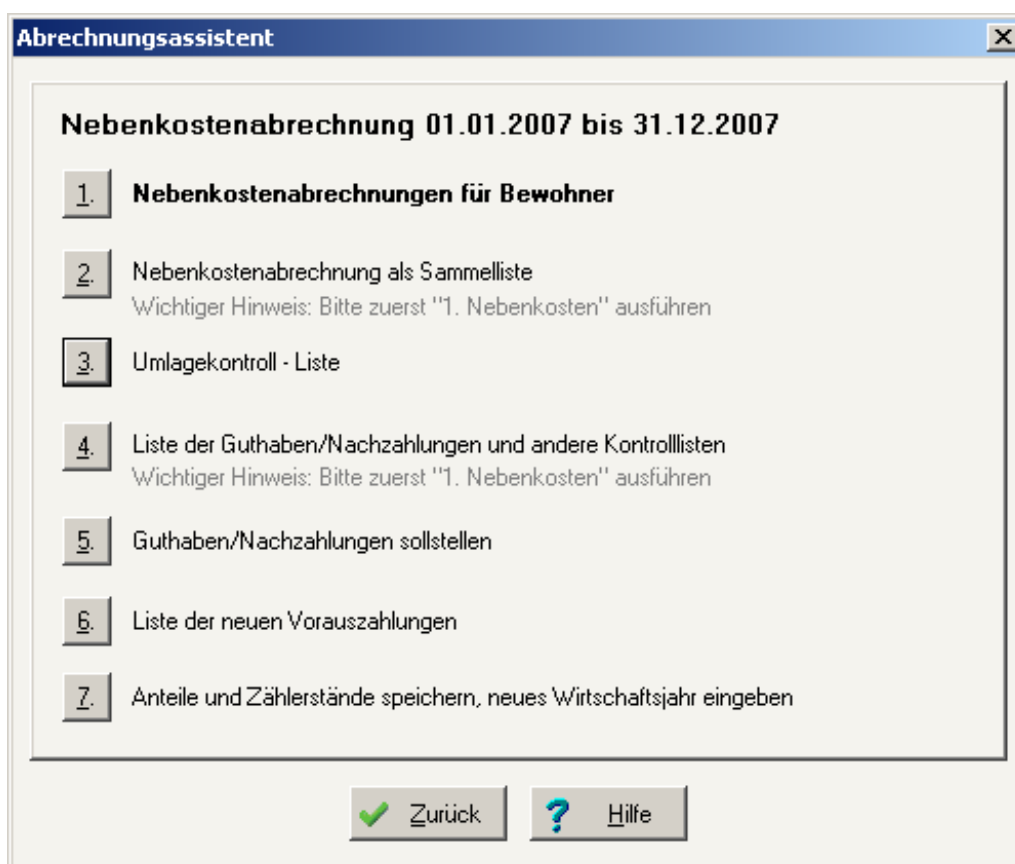


Abb.: Abrechnungsassistent in Win-CASA

Das sichtbare Endprodukt ist die Nebenkostenabrechnung, die in übersichtlicher Form ausgedruckt wird. Zu den Zahlen gibt es einen einleitenden und einen abschließenden Text – letzteren getrennt für den Fall einer Gutschrift und den einer Nachzahlung. Diese Texte können für alle Parteien eines Hauses oder bei Bedarf sogar individuell für einzelne Bewohner angepasst werden und erscheinen dann automatisch in den unterschiedlichen Formatvorlagen, die zur Auswahl stehen.

5.5 Hausverwaltungssoftware über Terminalserver

Das Arbeiten in einem Netzwerk ist für viele Hausverwaltungen mittlerweile standard. Für einen Großteil der Hausverwaltungssoftwarelösungen am Markt gibt es auch entsprechende Netzwerkversionen. Doch gerade größere Hausverwaltungen verfügen häufig über verteilte bzw. ausgelagerte Büros und Arbeitsplätze, die nach Möglichkeit natürlich auch an die zentrale Datenbasis bzw. eine zentrale Software angeschlossen werden müssen um ein effizientes Arbeiten mit automatischem Datenabgleich zu ermöglichen. Man spricht hier auch von sog. Remote-Desktops – also „ferngesteuerten“ Rechnern.

Die Lösung dieses Problems nennt sich Terminalserver, wobei unsere [Hausverwaltungssoftware Win-CASA 7](#) für einen derartigen Einsatz bestens gerüstet ist. Bei einem Terminalserver handelt es sich um einen Computer (Server) auf dem eine Terminalserversoftware installiert wird. Diese Software ermöglicht es, auf dem Server installierte Programme über eine Netzwerk- bzw. Internetverbindung auf anderen (entfernten) Rechner zu öffnen.

Man spricht hier auch von sog. Thin Clients was mit dem Begriff „einfacher Rechner“ frei übersetzt werden könnte. Einfach deshalb, weil derartige Rechner mit einer minimalen Ausstattung auskommen, die sich primär auf die Ein- und Ausgabe beschränken, da die eigentliche Software sowie die notwendigen Rechenprozesse auf dem (entfernten) Terminalserver stattfinden.

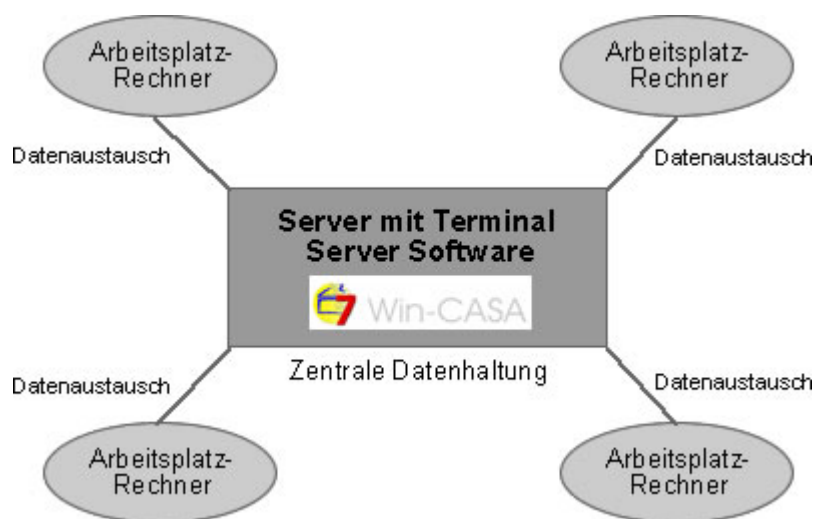


Abb.: Terminal-Server-Umgebung

Die Vorteile einer derartigen Remote-Desktop Installation bei Hausverwaltungen liegen auf der Hand:

- Durch die zentrale Datenhaltung gibt es keine Redundanzen, d.h. alle Daten sind immer auf dem aktuellen Stand – es gibt keine doppelten Datensätze, wodurch die Eindeutigkeit der Daten gewährleistet wird.
- Lokale Arbeitsplätze kommen mit minimaler Ausstattung aus, da hier lediglich die Ein- und Ausgabe stattfindet. Dadurch können Hardwarekosten eingespart werden.
- Die Software muss nur einmal, zentral auf dem Terminalserver installiert werden.
- Der Wartungsaufwand bei den Arbeitsplatzrechner liegt nahe null, da hier keinerlei Prozesse stattfinden.
- Änderungen am System bzw. Softwareupdates werden zentral auf dem Terminalserver erledigt. Alle Arbeitsplätze verfügen immer über den aktuellen Daten- und Softwarestand.

Neben den angesprochenen Vorteil müssen bei einer derartigen Konstellation natürlich auch einige Dinge beachtet werden:

- Nicht jede Software ist – wie Win-CASA 7 – Terminalserverfähig
- Für einen reibungslosen Ablauf sollte eine stabile Netzwerk- bzw. Internetverbindung vorhanden sein.
- Darüber hinaus empfiehlt es sich, besonders bei vielen Arbeitsplätzen, einen leistungsfähigen und zuverlässigen Terminalserver einzusetzen, da alle Rechenprozesse zentral abgebildet werden.

Welche Softwarelösungen sind hier möglich? Neben dem kostenpflichtigen [Windows 2003 Terminalserver](#) gibt es zahlreiche kostenlose aber auch kostenpflichtige Softwaretools, die das verteilte Arbeiten über eine Netzwerkverbindung ermöglichen. Neben der kostenpflichtigen Microsoft-Variante möchten wir hier noch auf zwei alternative Möglichkeiten hinweisen. Eine der bekanntesten Terminalserverlösungen nennt sich VNC (Virtual Network Computing). Neben dem „offiziellen“ RealVNC, das es auch in einer kostenlosen „Free Edition“ gibt, ist das sog. [TightVNC](#) noch zu erwähnen das als Open Source Produkt erhältlich ist und über weitreichende Features verfügt.

Fazit

Sogenannte Terminal Server Lösungen ermöglichen den problemlosen Zugriff von verteilten Büros oder von zu Hause auf einen gemeinsamen Server über das Internet.

Voraussetzung hierfür ist ein leistungsfähiger Zentralrechner (Server) sowie internetfähige Clients, die jedoch mit minimaler Ausstattung auskommen. Zusätzlich wird eine sog. Terminal Server Software auf dem Zentralrechner installiert, die dessen Daten den angeschlossenen Clients über eine Webverbindung zur Verfügung gestellt.

Die eingesetzten Softwaretools müssen Terminalserverkompatibel sein. Mit der Netzwerkversion unserer Hausverwaltungssoftware Win-CASA 7 ist der Einsatz auf derartigen Systemen unter Windows Server 2000 oder 2003 problemlos möglich.

6 Hintergrundwissen

6.1 Steuersenkungen für Wohnungseigentümer und Mieter

Wie bereits berichtet, können Wohnungseigentümer und Mieter nun auch haushaltsnahe Dienstleistungen, die von der Eigentümergemeinschaft für die gesamte Liegenschaft in Auftrag gegeben werden, nach § 35a EStG in ihrer Einkommenssteuererklärung geltend machen. Diese haushaltsnahen Dienstleistungen sind aber nur einer von drei möglichen Fällen, in denen Ausgaben für die Wohnung die Einkommenssteuer des Besitzers oder Bewohners mindern können:

1. Angestellte der Eigentümergemeinschaft

Hat die Eigentümergemeinschaft eine Voll- oder Teilzeitkraft angestellt, so sind alle Kosten, die im Rahmen dieser Beschäftigung anfallen, für die Ermäßigung der Einkommenssteuer des Eigentümers oder Mieters relevant. Dies sind

- Lohn
- Sozialversicherungsbeiträge
- Verwaltungsberufsgenossenschaftsbeiträge
- Lohnsteuer

Der Mieter bzw. Eigentümer kann 12% der auf ihn entfallenden Kosten, maximal jedoch 2.400 EUR pro Jahr, ansetzen. Beginnt oder endet das Anstellungsverhältnis allerdings unterjährig, ist der Höchstbetrag für jeden fehlenden Monat um 1/12 zu kürzen.

Nicht anrechenbar sind Kosten, die Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen oder durch 400-Euro-Jobs entstehen, da die Anmeldung im Haushaltsscheckverfahren bei der Bundesknappschaft nur für Privatpersonen möglich ist.

2. haushaltsnahe Dienstleistungen

Haushaltsnahe Dienstleistungen werden üblicherweise von den Mitgliedern des privaten Haushalts in regelmäßigen, kürzeren Abständen ausgeführt. Sie können alternativ im Rahmen eines haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses an einen externen Dienstleister übertragen werden. Im Bereich der Eigentümergemeinschaft sind dies z.B.

- Putzen oder Fegen des Treppenhauses
- Schnee räumen und streuen
- Gartenarbeiten
- Hausmeisterarbeiten
- Schönheitsreparaturen und kleinere Ausbesserungen

Von den angefallenen Kosten für

- die Arbeitsleistung
- die An- und Abfahrt
- den Einsatz von Geräten und Maschinen

sind 20%, maximal jedoch 600 EUR anrechenbar. Ausgeschlossen sind Materialkosten und gelieferte Waren, die unbedingt getrennt abgerechnet werden sollten, da andernfalls eine Schätzung erfolgt.

3. Handwerkerleistungen

Wird ein Handwerker mit Arbeiten zur Renovierung, Erhaltung oder Modernisierung in einem inländischen Haushalt beauftragt, dürfen die dabei anfallenden Kosten für

- den Arbeitslohn
- die Mehrwertsteuer

zur Steuerreduzierung verwendet werden. Neubaumaßnahmen fallen zwar nicht unter diese Regelung, aber mit

- Arbeiten an Innenwänden, Außenwänden, Garagen, an der Fassade oder am Dach
- Reparatur, Austausch, Streichen, Lackieren von Fenstern und Türen
- Streichen und Lackieren von Heizkörpern, -rohren oder Wandschränken
- Reparaturen, Wartung oder Austausch von Anlagen im Bereich Heizung, Elektrik, Gas und Wasser
- Austausch von Bodenbelägen und Einbauküchen
- Gestaltung des Gartens und von Pflasterflächen
- Kontrollen durch den Kaminkehrer
- Kontrollen der Blitzschutzanlage
- Arbeiten an Hausanschlüssen der Zuleitung zum Haus oder zur Wohnung, sofern sie sich nicht auf öffentlichen Grundstücken befinden,

gibt es viele Beispiele für ansetzbare Handwerkerleistungen. Die Materialkosten müssen entweder getrennt abgerechnet oder zumindest separat ausgewiesen werden, um eine Schätzung zu umgehen. Auch können 20% der Arbeitskosten, maximal jedoch 600 EUR pro Jahr angesetzt werden.

Übergreifende Regeln für...

...die Dienstleister

Die Leistungen dürfen frühestens im Jahr 2006 erbracht worden sein.
Der Dienstleister muss die Arbeitskosten und die Mehrwertsteuer auf seiner Rechnung separat ausweisen. Sollte ein Handwerker sowohl haushaltsnahe Dienstleistungen als auch Handwerkerleistungen erbringen, muss er diese auch getrennt abrechnen.

...die Auftraggeber

Der Rechnungsbetrag muss auf ein Konto des Dienstleisters überwiesen worden sein. Barzahlungen werden nicht anerkannt.
Der Höchstbetrag von EUR 3.600 für alle drei Leistungskategorien ist allerdings auf einen Haushalt bezogen, nicht auf die Steuerpflichtigen dieses Haushalts.

...die Hausverwaltung

Die Aufwendungen müssen in der Jahresabrechnung auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt werden.

6.2 Riester-Rente auch für Immobilien?

Die Diskussion über eine Ausweitung der Riester-Rente auch für Immobilien wird schon seit mehr als einem Jahr geführt. Es gibt jede Menge Meinungen und Vorschläge, aber noch immer keine endgültige Entscheidung. Dieser Beitrag bietet eine Zusammenfassung über das, was bisher geschah und das, was geschehen könnte.

Wodurch wurde das Thema überhaupt zum Thema?

Deutschland hat mit nur 43 % die zweitniedrigste Eigentumsquote in Europa. Spitzenreiter sind Spanien und Norwegen mit dem doppelten Wert von 86 %. Nur die Schweiz liegt mit 36 % noch schlechter im Rennen, bei dem der Abstand zum nächstbesten Land, Dänemark, mit 53% noch erheblich ist.

Möglicherweise waren es diese Zahlen, vielleicht in Kombination mit der Streichung der Eigenheimzulage, oder auch andere Gründe, die dazu geführt haben, dass die Förderung der Immobilie für die Altersvorsorge in den Koalitionsvertrag aufgenommen wurde. Sie sollte zum 1. Januar 2007 umgesetzt werden und auch Haushalte mit grenzwertigem Einkommen dazu ermuntern, Wohneigentum zu erwerben.

Dazu kam die Ankündigung, für die Riester-Rente ab 2008 höhere staatliche Zulagen zu gewähren. In Kombination läge es also nahe, die Riester-Rente auch für den Kauf von Immobilien verwenden zu dürfen.

Ja, aber...

Zweck der Riester-Rente soll ja sein, für regelmäßige Rentenzahlungen zu sorgen. Über eine vermietete Immobilie wäre das noch möglich, aber bei einer

selbstgenutzten Immobilie muss man schon etwas „um die Ecke“ denken, bis man auf die Lösung kommt: Die Riester-Rentenzahlungen könnten für die Miete verwendet werden, die ja einen großen Anteil an den Ausgaben im Rentenalter darstellt.

Wer in einer selbstgenutzen, schuldenfreien Immobilie wohnt, braucht keine Miete zu zahlen und kann dadurch im Alter auf die Riester-Rentenzahlungen verzichten, wenn es ihm diese vorher ermöglicht hat, die Immobilie zu erwerben. Ein reiner Tausch also, eigentlich vernünftig, aber in der Praxis dann doch nicht so einfach, denn: Wie soll es im Einzelnen gehen?

Wie könnte es gehen?

Die Regelung, dass ab dem 60. Lebensjahr 30% der Sparsumme entnommen werden dürfen, bringt für den Immobilienerwerb keinen großen Gewinn. Deshalb wurde in einem anderen Vorschlag eine einmalige Entnahme von 50 % der gesparten Summe eingebracht.

Weiter geht da der Vorschlag, dass der gesamte Betrag ausgezahlt werden darf, wenn er zur Rückzahlung eines Hypothekendarlehens verwendet werden soll. Alternativ können der Betrag für den Erwerb der Immobilie verwendet werden, und die staatlichen Zulagen dann für die Tilgung des Bau-Darlehens.

Denkbar wäre auch eine Entnahmen in Höhe von 10.000 bis 50.000 EUR zum Kauf der Immobilie, wenn dieser Betrag bis zum Eintritt in die Rente in gleich bleibenden Raten zurückgezahlt wird. Der Riester-Sparer würde damit sozusagen ein zinsloses Darlehen bei sich selber aufnehmen.

Problematisch ist aber bei diesen Modellen, dass die Rentenzahlungen erst im Alter bei Auszahlung steuerpflichtig sind, d.h. diese Tatsache muss bei einer früheren Verwendung der Mittel berücksichtigt werden.

Bei den Modellen mit Zwischenentnahme könnten die Rentenzahlungen verringert werden, als Ausgleich dafür, dass die selbst genutzte Immobilie durch Verwendung der Riester-Rente schneller schuldenfrei ist und ein Teil der Finanzierung zinsfrei erfolgt.

Alternativ könnten nur 80% des Förderbetrags für die Dauer der Finanzierung ausgezahlt werden. Die restlichen 20% werden als Ausgleich für den Wegfall der nachgelagerten Besteuerung einbehalten.

Natürlich könnte auch auf eine Rückzahlung des Rentenbetrags verzichtet werden. Dann würde aber nicht nur im Alter keine Rente ausgezahlt, sondern Steuer für eine fiktive Rente fällig. Ob diese Variante für einen Geringverdiener günstiger ist als die Rückzahlung der entnommenen Beträge zusätzlich zur Einzahlung der weiteren Beiträge, sei dahin gestellt.

Aus diesen unterschiedlichen Ideen sind letztendlich 2 Modelle mit bezeichnenden Namen entstanden:

Das „KaNaPe“-Modell (**K**apitalstock zur Kalkulation der **n**achgelagerten **p**ersönlichen Einkommens**e**steuerung) erlaubt eine Entnahme von bis zu 50 Prozent des angesparten Kapitals für den Immobilienkauf. Aus dieser Entnahme, der geförderten

Tilgung und den Zinsen wird eine fiktive Rente berechnet, auf die nach Renteneintritt 25 Jahre lang Steuern bezahlt werden müssen.

Die Unionsparteien würden lieber auf dem “SoFa” Platz nehmen (**S**ofort ohne **F**inanz**a**mt) und den Immobilienkauf unterstützen und die staatlichen Riester-Zulagen zur Tilgung des Kredits verwenden. Als Ausgleich für die hierbei nicht vorgesehene nachgelagerte Besteuerung würde die Förderung um 30% gekürzt.

Während die einen die Verwendung der Riester-Rente nur für selbstgenutztes Eigentum wünschen, plädieren andere für die Ausweitung auf vermietetes Eigentum. Damit kann sich der Eigentümer unabhängig von seinem Wohnort und der Größe der von ihm selber benötigten Immobilie regelmäßige Einkünfte sichern.

Nachdem sich aber die Regierung bisher auf keinen der Vorschläge einigen konnte, „gewinnen“ möglicherweise doch die Gegner der ganzen Geschichte.

Was sagen die Gegner?

Sie werfen in die Waagschale, dass eine entscheidende Bedingung für die Aufnahme eines Altersvorsorgeprodukts in die staatliche Förderung lautet, dass das angesparte Vermögen nicht vor dem 60. Lebensjahr genutzt werden darf. Durch die Entnahme von Kapital aus den Riester-Ersparnissen könnte das mietfreie Wohnen aber möglicherweise schon vor dem 60. Lebensjahr Realität werden.

Ebenso wird die Sicherheit bei den Riester-Angeboten groß geschrieben, d.h. die eingezahlten Beträge müssen auf jeden Fall wieder ausgezahlt werden. Dies ist bei einer Immobilie nicht zwangsläufig der Fall, es sei denn, es könnte eine Versicherung gegen Reparaturen abgeschlossen werden. Außerdem könnte ein Teil des eingesetzten Kapitals verloren gehen, wenn die Immobilie verkauft werden muss, weil sie sich zum Leben im Rentenalter nicht mehr eignet. Nach dieser Denkweise könnten nur Wohnungen in Seniorenheimen förderungswürdig sein.

Es besteht also durch Entnahmen die Gefahr, dass das Kapital für die Absicherung im Alter nicht mehr zur Absicherung ausreicht. Diese Einschätzung hängt aber sicher mit der grundsätzlichen Einstellung zur selbstgenutzten Immobilie zusammen. So hat Walter Riester selber der Immobilie die Fähigkeit abgesprochen, eine sichere monatliche Rente zu zahlen oder einen Werterhalt zu garantieren. Möglicherweise reicht die Bonität des Immobilienbesitzers dann nicht mehr aus, um die fälligen Steuern zu zahlen. Passiert dies vermehrt und so stark, dass die staatliche Grundsicherung einspringen muss, würden letztendlich alle Steuerzahler dadurch belastet.

Und als letzten Punkt: Die Riester-Rente darf nach der gesetzlichen Vorschrift nicht übertragen werden. Eine Immobilie kann jedoch beliehen oder verpfändet werden...

Und nun? Die Modelle scheinen mir ziemlich kompliziert zu sein. Vielleicht sollte man die Riester-Rente tatsächlich unverändert lassen und eine unabhängige Förderung für den Immobilienerwerb einführen. Welcome back, Eigenheimzulage? Oder bleibt uns weiterhin das Modell „Schaukelstuhl“ (heute so, morgen so) erhalten?

6.3 Verwaltergebühren

Nach § 26 WEG muss im Verwaltervertrag auch eine Festlegung über die Verwaltergebühren erfolgen. Sollte dies - aus welchem Grund auch immer – nicht erfolgt sein, können die Eigentümer aber trotzdem nicht davon ausgehen, dass der Verwalter ehrenamtlich tätig wird. Denn nach § 612 gilt eine Vergütung für die Hausverwaltung nach den üblichen Sätzen im Zweifelsfall als stillschweigend vereinbart.

Bei der Höhe der Verwaltergebühr scheiden sich natürlich leicht die Geister. Während es die einen lieber preisgünstig haben, mahnen die anderen zur Vernunft und geben zu bedenken, dass man sich einmal die Aufgaben des Hausverwalters vor Augen halten sollte. Denn auch wenn der Verwalter für die meisten Eigentümer nur mit der Jahresabrechnung und zur Eigentümerversammlung in Erscheinung tritt, ist er doch das ganze Jahr über aktiv. Wenn man es objektiv betrachtet, basiert die Verwaltung nämlich auf einem besonderen gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer und Verwalter. Und so stellt sich die Frage, ob sich eine niedrige Verwaltergebühr im Endeffekt auch wirklich auszahlt.

Als Verteilungsschlüssel können entweder Wohneinheiten oder Miteigentumsanteile verwendet werden. Da aber der Verwaltungsaufwand für eine kleine Wohnung nicht wirklich geringer als für eine große Wohnung ist, ist die Aufteilung nach Wohneinheiten meist nahe liegender.

Höhe der Vergütung

Die Höhe der Vergütung bewegt sich in einer ziemlich großen Bandbreite, das hat eine stichprobenartige Erhebung über einige Internet-Auftritte von Hausverwaltungen ergeben. Neben der Höhe der Vergütung variieren auch die Inhalte, d.h. manche Verwaltungen rechnen einen Pauschalpreis ab, andere teilen die Kosten nach Wohnung und Garage bzw. Stellplätzen auf. Auch eine feine Differenzierung der Preise zwischen Wohnungen, Ladenlokalen, Büros, Gastronomie und anderen Gewerbeeinheiten, Garagen oder Stellplätzen kann man finden. Einige Verwalter stellen auch die Kosten für Porto und Kopien gesondert in Rechnung. Während die einen Hausverwaltungen ihre Preise im Internet veröffentlichen, betonen die anderen Hausverwaltungen, dass die Vergütung entsprechend der Gegebenheiten des Objekts individuell zu vereinbaren ist. Allen Preisen ist jedenfalls gemeinsam, dass die gesetzliche MwSt noch hinzuzurechnen ist.

Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften

Die Preise schwanken zwischen 10 und 30 EUR pro Wohnung und Monat, wobei der mittlere Bereich zwischen 15 und 17 EUR am häufigsten anzutreffen war.

Für Garagen und Stellplätze schwanken die Preise zwischen 1,50 und 5 EUR mit dem Schwergewicht bei 2 – 3 EUR.

Manche Hausverwaltungen geben ab 15 Einheiten gestaffelte Rabatte, während für 5-8 Einheiten Aufschläge auf die Grundpreise fällig sind.

Für Gewerbeeinheiten sind Preise ab 20 EUR üblich.

Verwaltung von Mietshäusern

Bei den Verwaltergebühren für die Verwaltung von Mietshäusern wird es noch schwieriger, Daumenwerte zu ermitteln, da einige Hausverwaltungen die Gebühr hier als Prozentsatz der Netto-Miete angeben, während andere wie bei der WEG-Verwaltung feste Beträge abrechnen. Die Richtwerte liegen bei 4-6% der Netto-Miete oder 12 – 25 EUR. Garagen und Stellplätze werden ebenfalls oft separat berechnet mit 2-3 EUR oder 6 % der Kaltmiete.

Für Gewerbeimmobilien werden 3 - 5 % der Bruttojahresmiete als Verwaltergebühr verlangt.

Gültigkeitsdauer

Bezüglich der Gültigkeitsdauer der vereinbarten Verwaltervergütung wird auch unterschiedlich verfahren. Es gibt Verträge, in die eine Steigerung der Vergütung nach dem Lebenshaltungskostenindex eingebaut ist. Andere Verträge fixieren die Vergütung über eine bestimmte Laufzeit. Das Recht auf eine Erhöhung um einen bestimmten Prozentsatz kann ebenso in den Vertrag aufgenommen werden.

Zusätzliche Vergütung

Für besondere Leistungen kann der Verwalter eine zusätzliche Vergütung verlangen. Dies gilt für Leistungen, die üblicherweise nicht vom ihm erbracht werden müssen, sondern zu denen er von der Eigentümergemeinschaft beauftragt wird. Das mögliche Aufgabenspektrum ist durchaus umfangreich und vielseitig, wie folgende Liste zeigt:

- Planung und Durchführung größerer Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, Umbauten oder Ausbauten
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen oder Geltendmachung von Baumängeln, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen
- Abwicklung von Versicherungsschäden
- Zustimmung zum Verkauf einer Eigentumswohnung
- Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung
- Teilnahme an mehr als einer Sitzung des Verwaltungsbeirats
- Vermietung von Mikrofonanlagen, Beamern oder anderer technischer Geräte für Versammlungen
- Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwalterunterlagen, die dringend benötigt werden.

Während für die Vergütung von Baumaßnahmen auf die Baunebenkostenansätzen für Verwalterleistungen der II. Berechnungsverordnung zurückgegriffen werden kann, werden für die anderen Aufgaben meist Stundensätze oder Pauschalen verrechnet.

Umlagefähigkeit auf Mieter

So vielfältig sich die Situation bei der Vergütung und den zusätzlichen Aufgaben darstellt, so klar ist die Lage bei der Umlagefähigkeit der Verwalterkosten: Der Eigentümer muss die Verwalterkosten tragen und kann sie nicht auf den Mieter abwälzen. Selbst wenn dies schriftlich vereinbart ist, kann der Mieter zu viel bezahlte Beträge zurückverlangen.

Tipp für Hausverwalter

Wer seine Tätigkeiten für ein Objekt schwarz auf weiß nachweisen kann, kann einerseits seine Kompetenz und seinen Einsatz nachweisen und andererseits ein ruhiges Gewissen haben, wenn es zu kritischen Nachfragen der Eigentümer kommen sollte. Hausverwalter, die die Hausverwaltungssoftware [Win-CASA](http://www.software24.com) für Ihre Arbeit benutzen, bekommen solche Tätigkeitsnachweise auf Knopfdruck und ohne zusätzlichen Aufwand:

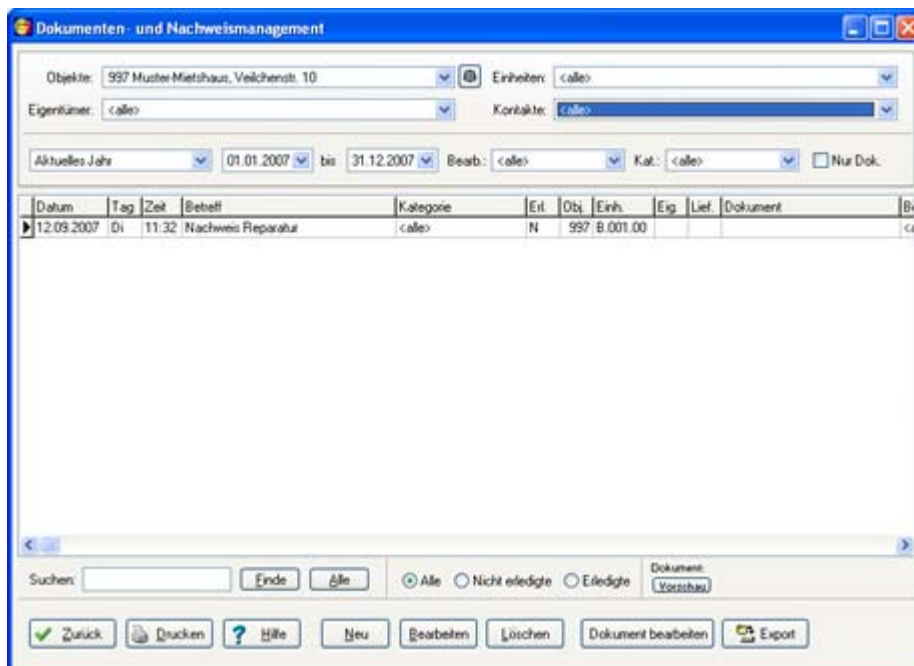


Abb.: Dokumenten- und Nachweismanagement in Win-CASA

6.4 Balkon, Loggia, Terrasse: Das „who is who“ der Freisitze

Auch wenn man beim Begriff „Freisitz“ spontan an einen Jäger denken muss, geht es hier um Häuser und die Möglichkeiten zum Aufenthalt an der frischen Luft, die sich am oder rund um das Haus bieten. Die Möglichkeiten sind vielfältig: Loggia, Balkon, Terrasse, Veranda und noch viele Begriffe mehr bietet unsere Sprache. Aber was steckt eigentlich ganz genau dahinter? Begeben wir uns also auf eine Definitionstour, garniert mit ein paar ausgefallenen Ansichten.

Balkon (in Anzeigen kurz Blk.)

Ein Balkon ragt aus der Fassade heraus und ist an drei Seiten offen. Diese Seiten sind mit einem Geländer oder einer Brüstung gesichert, denn Balkons gibt es nur ab dem 1. Stock aufwärts. Bei Wind oder Regen ist der Aufenthalt auf dem Balkon also nicht angesagt. Damit man aber Stuhl, Wäscheständer oder Blumentöpfe ruhig auf dem Balkon stehen lassen kann, sind viele Balkons überdacht, zumindest teilweise in die Fassade eingebunden oder seitlich mit einem gläsernen Windschutz versehen.



Balkons sind bei den Bewohnern beliebt, steigern den Wert einer Wohnung und die Beliebtheit wenn's ums Verkaufen oder Vermieten geht. Auch für Architekten sind Balkons reizvoll, weil herausfordernd, da sie viele Möglichkeiten zur Gestaltung der Fassade bieten.



französischer Balkon

Einen französischen Balkon könnte man allerdings fast als Mogelpackung bezeichnen, denn es handelt sich lediglich um Balkontüren mit einem direkt davor angebrachten Geländer.



Die Plattform, auf der sich ein Mensch aufhalten könnte, fehlt. Manchmal finden ein paar Blumentöpfe zwischen Tür und Geländer Platz oder eignet sich das Geländer zum Aufhängen eines Blumenkastens. Ansonsten bleiben nur ein wenig mehr Frischluftzufuhr und eine erweiterte Aussicht als beim Fenster.

Loggia

Loggia kommt vom italienischen „Loge“. Und wie sitzt man in der Loge in der Oper? Zurückgezogen, von seitlichen Blicken abgeschirmt! Und genauso ist die Loggia an 3 Seiten von Wänden umschlossen, d.h. sie ragt nicht über die Fassade des Hauses hinaus.



Ihre Nutzungsmöglichkeiten bei Wind und Regen sind dadurch um einiges größer als die eines Balkons. Es gibt allerdings auch Loggien, die trotzdem zu einem geringen Teil aus der Fassade herausragen. Wer sprachlich korrekt sein will, spricht hier von einem Vorbau. Die vordere Seite ist auch mit einer Brüstung gesichert, da eine Loggia wie ein Balkon immer oberhalb der Grundfläche zu finden ist.

Wintergarten

Eine Loggia kann – wie hier am (natürlich eher atypischen) Beispiel der Wiener Staatsoper – mit Glasflächen verschlossen werden, die sich allerdings ganz oder teilweise öffnen lassen. Dann spricht man von einem Wintergarten.



Wintergärten sind aber auch als Anbauten im Erdgeschoss beliebt. Sie werden gerne zum Überwintern von Pflanzen verwendet, erfreuen sich aber auch durch die besonderen Licht- und Klimaverhältnisse als Aufenthaltsort großer Beliebtheit und können die Wohnfläche erweitern.

Veranda

Eine Veranda gibt es im Gegensatz zu Balkon und Loggia ausschließlich im Erdgeschoss. Sie befindet sich meist vor dem Hauseingang und ist überdacht. Sie kann seitlich sowohl offen als auch verglast sein. In Amerika und Skandinavien findet man oft Häuser mit einer Veranda, die um das gesamte Haus herum läuft und ein wenig höher als das umliegende Gelände ist.

Terrasse (in Anzeigen kurz Terr.)

Eine Terrasse liegt meist ebenerdig und ist aus dem Haus erreichbar. Bei Einfamilienhäusern ist sie meist nicht überdacht und zu allen Seiten offen. Bei Mehrfamilienhäusern hat die Terrasse meist die gleiche Grundfläche wie die darüber liegenden Balkons und dadurch auch einen Schutz von oben.

Bei Erdgeschosswohnungen grenzt an die befestigte Terrasse meist noch einen Gartenanteil an. Je nach Lage werden Sichtschutzelemente zum Nachbarn oder zur Straße angebracht.

Eine Terrasse muss aber nicht zwangsläufig ebenerdig sein. Sie kann sich auch im ersten Stock auf einer Garage oder einem Hausanbau befinden.

Dachterrasse

Eine Dachterrasse befindet sich – logischerweise- auf dem Dach, ist oft großzügig bemessen und bietet einen schönen Ausblick über Stadt oder Land. Dachterrasse darf sich ein Freisitz in luftiger Höhe allerdings nur dann nennen, wenn seine Grundfläche in den darunterliegenden Stockwerken zum Haus gehört. Sonst ist es ein Dachbalkon. Läuft die Dachterrasse um das gesamte Haus herum, spricht man von einem Penthouse – einem Haus auf einem Haus, denn es gibt keine gemeinsame Fassade mit dem darunter liegenden Haus.

Pergola

Eine Pergola im klassischen Sinn ist ein Gerüst aus Holz oder Metall, an dem sich Pflanzen wie z.B. Efeu entlangranken können. Aus manchen Parks kennt man Bögen, die mit einem entsprechend dichten Bewuchs durchaus einen gewissen Regenschutz bieten. Ihre Verwendung als gestalterisches Element hat die Pergola allerdings inzwischen längst abgelegt. Der Sicht- und Wetterschutz wird heute auch für Terrassen oder Flächen verwendet und unter Zuhilfenahme von Holz, Metall oder anderen Werkstoffen erreicht.

Vergleicht man die Grundrisse von Häusern und Wohnungen mit der Wohnflächenberechnung, wird man feststellen, dass Balkon, Loggia oder Terrasse nur anteilig zur Wohnfläche gezählt werden. Der übliche Wert liegt bei einem Viertel der Fläche. Abweichungen von diesem Wert nach unten oder oben - maximal bis zur Hälfte – sind aber in Abhängigkeit von der Lage und Qualität möglich.

6.5 Stellplatz, Tiefgarage, Carport: Parkplätze in Wohngebieten

Der Mensch braucht eine Wohnung, klar. Und was ist mit dem angeblich liebstes Kind der Deutschen, dem Auto? Es braucht Platz, Parkplatz – vielleicht zukünftig sogar noch mehr als bisher, wenn es aufgrund der hohen Benzinpreise vielleicht öfter mal stehen bleibt, ohne komplett wegrationalisiert zu werden. Böse Zungen (oder renommierte Verkehrsexperten) haben das Auto ja schon vom Fahr- zum Stehzeug umbenannt, weil es doch die meiste Zeit irgendwo rumsteht anstatt zu fahren. Wieder andere schlagen zur Steigerung der Bewegung der Menschheit vor, dass man bewusst weiter vom Haus weg parken solle, um wenigstens ein paar Schritte zu Fuß zu gehen. Ein vielfältiges, durchaus kontrovers zu diskutierendes Thema.

Aber das Thema Parkplatz soll hier aus dem Blickwinkel der Immobilie betrachtet werden, d.h. welche Abstellmöglichkeiten für mein Auto sind mit einer Immobilie verbunden.

Parkraum zu Wohnraum

Dass ein Bauherr zum Wohnraum auch entsprechende Parkplätze zur Verfügung stellen muss, ist offiziell geregelt. Städte und Gemeinden haben in Stellplatzsatzungen festgehalten, wie viel Parkraum auf einen bestimmten Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss. Meist befassen sich diese Verordnungen ebenfalls mit der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für Läden, Gewerbeansiedlungen, Altenheime usw..

So individuell die Gemeinden, so individuell auch ihre Stellplatzordnungen bezüglich Umfang, Inhalt und Gestaltung. Ein bis zwei Parkplätze werden pro Wohnung verlangt, mal gestaffelt nach Wohnfläche, mal einheitlich, mal in ganzen Zahlen, mal in anteiligen Parkplätzen (z.B. 1,4 Parkplätze pro Wohnung, wobei dann ein halber Parkplatz rein rechnerisch zum ganzen Parkplatz wird). Teilweise sind genaue Angaben zur Grundfläche des Parkplatzes, zur maximalen Entfernung zur Wohnung und zur Gestaltung des Platzes angegeben. Eine Stellplatzordnung schreibt sogar vor, wie viele Bäume pro Stellplatz wie zu pflanzen und zu pflegen sind. Kein Wunder, dass ein einfallsreicher Karnevalist schon einen Verein zum Thema gründen wollte, um dann eine Stellplatzsitzung abzuhalten...

Diese „Narren“ hätten sich dann sicher auch der Ausgleichszahlungen angenommen, mit denen sich der Bauherr von seiner Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen freikaufen kann. Der Stadtkämmerer wird sich freuen, wenn 4- bis 5-stellige Euro-Beträge in die Kasse gespült werden. Die Höhe des Betrags hängt von der Lage bzw. Zone ab. Wie allerdings so krumme Beträge wie 4.666 EUR oder 2.147 EUR zustande kommen, das würde ich mir dann doch gerne von den „Stellplätzlern“ aus der Bütt erklären lassen...

Wer genau wissen möchte, was in seiner Stadt oder Gemeinde angesagt ist, schaut entweder im Internet nach oder wendet sich an das Bauamt.

Welche Möglichkeiten bietet nun die Praxis, das Auto unterzubringen? Wir haben 5 Möglichkeiten gefunden, die wir nach unserem subjektiven Empfinden in eine Reihenfolge der Beliebtheit gebracht haben:

Einzelgarage



(Foto: [Pixelio](#), H. Hering)

Einzelgaragen sind inzwischen Luxus geworden und im Neubau meist nur noch bei Einfamilienhäusern anzutreffen. Vielleicht gibt es pro Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten einige wenige Einzelgaragen. Für die langen Reihen von Einzelgaragen, die man von älteren Wohneinheiten kennt, ist jedoch bei heutigen Bauprojekten kein Platz mehr. Einzelgaragen haben den Vorteil, dass das Auto sicher eingeschlossen ist und dass man auch diverse Kleinteile wie Ersatzräder, Fahrräder oder was auch immer unter Verschluss abstellen kann. Der Nachteil ist allerdings, dass man vor dem Einfahren erst anhalten, aussteigen und aufschließen muss – sofern man nicht über den Luxus einer Fernbedienung verfügt.

Tiefgarage



(Foto: [Pixelio](#), magicpen)

Tiefgaragen entbinden den Parker wie Einzelgaragen vom winterlichen Scheibe kratzen. Ansonsten kommt es drauf an, ob mit einer Tiefgarage eher mehr oder weniger Freude aufkommt. Die angenehmeren Tiefgaragen sind hell und so geräumig, dass man alle Plätze gut erreichen und verlassen kann, sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß. Der Platzmangel zwingt aber manchen Bauherrn zum Sparen, so dass man bei einigen Tiefgaragen am besten das Auto nach dem Garagenplatz kauft oder alle Wände und Säulen schon mal vorsichtshalber abpolstert. Bei den komfortableren Tiefgaragen gibt es eine direkte Verbindung ins Haus. Bei den eher „benachteiligten“ Varianten verlässt man die Garage und muss oberirdisch – Wind und Wetter ausgesetzt – zur Haustür gehen.

Manche Tiefgaragen sind trotz Schlössern und Rollloren nicht einbruchssicher, viele sind feucht, weil das Ablaufwasser nicht nach außerhalb abgeleitet, sondern nur zur Verdunstung gesammelt wird.

Auch bezüglich der Öffnung des Tors unterscheidet man die moderneren Vertreter, die das per Fernbedienung ermöglichen, von den älteren Varianten, in denen man zumindest die Scheibe herumdrehen muss, um den Schlüssel ins Schloss zu stecken.

Carport

Carport - ein Hafen für das Auto, wenn man englisch und französisch denkt- ist nicht gleich Carport. Es gibt sie für ein Auto oder für mehrere, sie können rund herum offen, an der Stirnseite, an zwei oder drei Seiten geschlossen sein. Sie können frei stehen oder an das Haus angeschlossen sein. Für das Fahrzeug gilt ein Carport sogar als günstiger als die Garage: Bei witterungsgerechter Aufstellung schützt ein Carport genau wie eine Garage vor Wärme und Nässe, lässt aber gleichzeitig die Luft besser zirkulieren, so dass ein nasses Fahrzeug schneller trocknet.

Carports sind preisgünstiger als Garagen, und bei entsprechender handwerklicher Begabung kann man sogar mit einem Bausatz selber zum Carport-Bauer werden. Carports können optisch sehr ansprechend sein, haben aber auch manchem Wohnungsbesitzer schon die Freude genommen, weil der Blick vom Balkon durch die Carports verbaut worden war.

Stellplatz

Der Besitzer eines eigenen Stellplatzes hat– verglichen mit dem „Laternenparker“ – eigentlich nur den Vorteil, dass er immer sicher sein kann, dass sein Parkplatz frei ist und er nicht erst lange nach einem solchen suchen und möglicherweise weiter zum Haus laufen muss. Dass es natürlich auch Zeitgenossen gibt, die sich unberechtigtweise auf fremde Stellplätze stellen, sei hier einmal ignoriert.

Duplexparker (oder Stapelparker)

Eigentlich ist die Idee ja nicht schlecht, auf der Grundfläche eines Stellplatzes 2 Autos unterzubringen, indem man sie stapelt. Das erfordert natürlich etwas mehr Raum in der Höhe, zwei Metallbühnen und einen Elektromotor, damit wahlweise das oben oder das unten stehende Auto herein- oder heraus fahren kann. Aber gerade diese Konstruktion ist oft Quelle des Ärgers bei den [Benutzern](#), denn die Platzverhältnisse sind sowohl in Höhe und Breite für Mensch und Auto immer begrenzt. Dazu kommt immer eine 50 %-ige Wahrscheinlichkeit, dass man die Bühne erst verschieben muss, bevor man rein- oder rausfahren kann.

Bleibt nur zu hoffen, dass es nie zu einem Stromausfall oder einer anderen Panne kommt und das Auto dann nur noch per Handbetrieb in die richtige Position gekurbelt werden kann.

6.6 Maisonette- und Galeriewohnungen

Nachfolgend ein paar Hilfestellungen für die Wohnungssuche, die besonders hilfreich sein können, wenn man nicht unbedingt eine Wohnung möchte, für die das bekannte „quadratisch, praktisch, gut“ gilt. Wobei dagegen natürlich grundsätzlich nichts einzuwenden ist, denn am anderen Ende der Skala stehen Wohnungen, die so ausgefallen sind, dass man die Möbel nicht unterkriegt, Probleme beim Heizen oder durch Treppen bekommt und somit auch nicht froh wird. Aber eins nach dem anderen:

Maisonettewohnung

„Maison“ ist französisch und heißt „Haus“ und mit der Verkleinerungsendung „-ette“ wird daraus „Maisonnette“, also Häuschen. Eine Wohnung in Form eines Häuschens, gibt das Sinn? Wenn man die Treppe als Element betrachtet, das zwangsläufig in einem Haus vorkommt, dann schon. Denn eine Maisonettewohnung hat immer 2 Ebenen, die über eine interne Treppe verbunden sind. Wie die [Treppe](#) konkret gestaltet ist, hängt von der Wohnung ab. Bei der Besichtigung der Wohnung sollte man auf jeden Fall kritisch prüfen, ob sie in verschiedenen Situationen (z.B. mit Gepäck, mit einem Kind auf dem Arm, in Eile) gut begehbar ist und wie eine Aufteilung des Lebens auf 2 Etagen möglich ist.

Bei manchen Maisonettewohnungen befindet sich die Treppe im Flur, bei anderen ist sie als gestalterisches Element in den Raum integriert.

Galeriewohnung

Eine Galeriewohnung erstreckt sich ebenso wie die Maisonettewohnung über 2 Ebenen. Die obere Ebene ist allerdings nicht abgeschlossen. Von der Galerie kann man nach unten in den Raum sehen und natürlich ebenso von unten nach oben. Der Rand der Galerie ist durch eine Brüstung gesichert, damit niemand herunterstürzen kann. Galeriewohnungen sind auf den ersten Blick meist beeindruckend. Aus eigener Erfahrung weiß ich jedoch, dass sie im Winter schwer zu temperieren sind, weil sich die Wärme aus dem unteren Zimmer gerne in die Höhen unter dem Dach oder der hohen Decke verzieht, so dass man unten im dicken Pullover und oben im kurzen Hemd sitzen kann. Auch bei der Einrichtung muss man natürlich bedenken, dass der optische Effekt der Galerie nicht durch die Möblierung zunichte gemacht werden sollte.

Die Maisonette- oder Galeriewohnung befindet sich in vielen Fällen im Dachgeschoss, so dass man mit Dachschrägen zu tun bekommt. Die Dachschräge – es geht aus dem Wort bereits hervor – hat **schräge Wände**. Schneidet man das Haus seitlich (von oben nach unten) auf, sieht man diese Wände, die von der Senkrechten abweichen.

Das Gegenstück sind **geneigte Wände**. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit der Nachbarwand keinen rechten Winkel bilden. Würde man die Decke der Wohnung abheben, sieht man die geneigten Wände, die bei der Einrichtung entweder Ideenreichtum oder maßgeschneiderte Möbel erfordern.

Split Level-Bauweise

Auch hier geht es um mehrere Ebenen, die allerdings auch unabhängig voneinander sein können. Beim senkrechten Schnitt durch das Haus erkennt man, dass die Ebene auf der einen Seite des Hauses höher oder tiefer liegt als auf der anderen Seite.

Grund für diese unterschiedlichen Ebenen kann die Tatsache sein, dass das Grundstück am Hang liegt oder dass nur ein Teil des Hauses unterkellert werden kann, die Oberkante des Keller aber nur auf einer Seite dem Niveau des Grundes entspricht.

Erstreckt sich eine Wohnung über mehrere Ebenen, oder handelt es sich um ein Einfamilienhaus, dann sind die einzelnen Ebenen nicht durch ganze Treppen, sondern durch etwa 5 Stufen verbunden, d.h. über Bewegungsmangel wird man nicht klagen können.

6.7 Niedrigenergiehaus – Einfach erklärt

Die Medien melden immer wieder historische Höchststände bei den Energiekosten. Spare also Energie, wer kann. Zunächst mal im Kleinen [Heizkosten sparen](#), denn das geht sofort. Und dann am besten auch im Großen, mit einem Niedrigenergiehaus. Aber was ist das genau?

Was ist ein Niedrigenergiehaus?

Ein Niedrigenergiehaus hat einen geringen Energieverbrauch. Pro Quadratmeter und Jahr darf der Bedarf an Heizwärme höchstens bei 70 kWh liegen. Das ist inzwischen kein Wert mehr, den „eingefleischte Ökos“ mit ihrem Haus erreichen, denn er gilt für jeden Neubau. Das Heizen älterer Gebäude kann hingegen mit bis zu 300 kWh pro qm und Jahr zu Buche schlagen kann. Diesen Wert kann man sich vielleicht besser vorstellen, wenn man 10 kWh mit 1 l Heizöl, 1 m³ Erdgas oder 2 kg Holzpellets gleichsetzt.

Aber das Niedrigenergiehaus ist noch nicht das Ende der Sparsamkeit. Noch sparsamer lebt sich in einem 3 Liter Haus, nur 3 l Heizöl, also etwa 30 kWh, pro Jahr und qm verbrauchen darf. Nochmal 50% weniger verbrauchen Passivenergiehäuser. Und das Nullenergiehaus schließlich kommt vollständig ohne externe Energiezufuhr aus. Aber bleiben wir diesmal beim Niedrigenergiehaus, zu dem es genug zu sagen gibt.

Was zeichnet ein Niedrigenergiehaus aus?

Die Lage des Hauses und das dort vorherrschende Klima beeinflussen den Energieverbrauch natürlich maßgeblich. Beim Neubau sollten die Hauptfensterflächen nach Süden ausgerichtet sein und zu den Wohnräumen gehören. Räume wie Küche und Bad vertragen dagegen gut die Nordseite.

Der nächste wichtige Punkt ist die Außenhülle des Gebäudes, durch die so wenig Wärme wie möglich verloren gehen darf. Die Dämmung von Außenwänden, Dächern und Decken hat ebenso eine Bedeutung wie die Verwendung von Fenstern aus Wärmeschutzglas mit 2-3 Scheiben. Wärmebrücken, also Bauteile mit geringerer Wärmedämmung, müssen ebenfalls vermieden werden, um die Wärme im Haus zu behalten.

Die Fassaden sollten zudem möglichst glatt sein, d.h. ohne Erker oder ähnliche Anbauten auskommen, die anfällig für Wärmebrücken sind.

Um die niedrigen Energieverbrauchswerte zu erreichen, muss auf die Hilfe der Sonne zurückgegriffen werden: Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einer Solaranlage, und auch zum Heizen ist die Kraft der Sonne so weit wie möglich willkommen. Selbstverständlich muss die Heizungsanlage energieeffizient sein. Und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist ebenfalls Pflicht beim Niedrigenergiehaus.

Holz ist nicht nur ein vielfältiger, angenehmer Baustoff, sondern hat auch gute Eigenschaften bei der Wärmedämmung.

Wo geht die Niedrigenergiebauweise?

Die Bauweise für Niedrigenergiehäuser ist für alle Häuser möglich, also sowohl für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und für den Geschossbau. Alle Möglichkeiten stehen beim Neubau offen, aber auch in der Sanierung von Altbauten lässt sich der Energieverbrauch deutlich einschränken.

Und nicht nur Wohnhäuser können in Niedrigenergiehäuser umgewandelt werden. Auch in Zweckgebäuden verschwindet jede Menge Energie durch undichte Wände. Kommunen könnten hier einerseits Energie einsparen und andererseits eine gewisse Vorbildfunktion im Umweltschutz übernehmen – wie sich gleich zeigen wird.

Und was sind die Vorteile?

Von einem Niedrigenergiehaus profitieren viele. Zunächst natürlich der Bewohner, denn er spart eine ganze Menge an Heizkosten. Außerdem hat sein Haus eine hohe Wohnqualität: Die Luftqualität ist besser, weil ärmer an Schadstoffen und Gerüchen. Wird Holz als Baustoff verwendet, ergeben sich zudem ein angenehmes Klima und eine behagliche Atmosphäre.

Und auch die Atmosphäre außerhalb jedes Niedrigenergiehauses wird durch etwa eine Tonne Kohlendioxid pro Jahr entlastet.

7 Fragen und Anregungen

Sollten Sie Fragen zu vorliegendem eBook bzw. zur Hausverwaltungssoftware Win-CASA haben oder Anregungen und Verbesserungsvorschläge für das vorliegende Dokument loswerden wollen, nehmen Sie einfach mit uns Kontakt auf:

Software24.com GmbH

Salzburger Str. 70
83071 Stephanskirchen

Tel. +49 8031 3044910

Fax +49 8031 73866

Email: info@software24.com

Web: www.software24.com

Übrigens: Eine kostenlose 30-Tage-Testversion unserer Hausverwaltungssoftware Win-CASA finden Sie auf unserer Webseite unter der nachfolgenden URL:

<http://www.software24.com/index.php/download/win-casa>