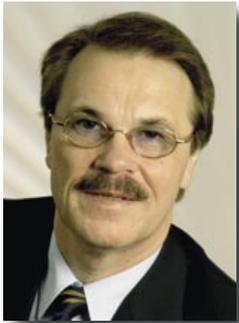




DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

unsere Kunden wissen, dass wir uns verantwortungsvoll für die uns anvertrauten Immobilien einsetzen. Wir wollen jedoch mehr. Deshalb haben wir uns selbst Regeln gegeben, zu deren Einhaltung wir uns freiwillig verpflichten. Grundlage ist der „Verhaltenskodex Real Estate Investment Management“, der von der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. erarbeitet wurde. Näheres dazu finden Sie auf unserer Website.

Die Mietverwaltung von Eigentumswohnungen ist eine komplexe Aufgabenstellung. Häufig wissen die Eigentümer nicht, was sie bei Mietrückständen zu tun haben oder wie sie neue Mieter finden. Hier helfen wir durch Übernahme der Sondereigentumsverwaltung. Informationen dazu können Sie über unsere Website unter „Leistungen“ abrufen. Die Anforderungen an einen Immobilien-dienstleister nehmen ständig zu. Wir betrachten dies als Herausforderung, der wir uns unter anderem durch Fortbildung unserer Mitarbeiter stellen. Derzeit erlangen drei Mitarbeiter die Qualifikation, um auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen als Zwangsverwalter von Immobilien tätig sein zu können. In diesem Bereich ist ein erheblicher Bedarf durch Privatinsolvenzen von Wohnungseigentümern entstanden. Die ganzheitliche Betreuung von Immobilien, das „Facility-Management“, verlangt ebenfalls besonders qualifizierte Mitarbeiter. Aus unserem Geschäftsbereich Objektmanagement streben deshalb derzeit zwei Mitarbeiter die Qualifikation „Fachwirt Facility-Management“ an. Wir meinen, dass unsere Kunden einen Anspruch auf qualitativ hochwertige Dienstleistungen haben. Diesen wollen wir uneingeschränkt erfüllen.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst
Ihr

Dietmar Bosse

Vorsitzender der Geschäftsführung

VOW baut Geschäftsbereich Immobilienvermittlung aus

Durch Rund-Um-Service schnelle Vermittlungserfolge

Zu den Serviceleistungen der VOW gehört auch die Vermittlung von Immobilien. Aufgrund ihrer Tätigkeit als Verwalterin von Eigentümergemeinschaften liegt es auf der Hand, dass dabei die Vermittlung von Eigentumswohnungen ein Spezialgebiet darstellt. Der Vorteil für die Auftraggeber liegt in den umfassenden Kenntnissen der VOW in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht rund um die Eigentumswohnung. Hinzu kommen bei Eigentumswohnungen aus dem eigenen Verwaltungsbestand die für einen Verkaufserfolg unerlässlichen detaillierten Objektkenntnisse. Dies alles macht es der VOW möglich, den Verkäufern und Kaufinteressenten eine umfassende Beratung auch hinsichtlich der Finanzierung zu bieten und einen schnellen Verkaufserfolg zu erreichen.

Am Anfang eines Vermittlungsauftrages steht die **Feststellung des realistischen Wertes der Wohnung**. Eine Immobilienweisheit lautet: Eine Immobilie ist soviel wert, wie ein Käufer bereit ist, dafür zu bezahlen. Dies hilft allerdings bei der Feststellung des realistischen Wertes nicht weiter. Die VOW greift in diesem Zusammenhang auf ihre Marktkenntnisse und insbesondere auf die firmeneigene Kaufpreissammlung zurück. Es kommt allerdings vor, dass Eigentümer, die schon sehr lange in ihrem Objekt wohnen, einen ideellen Wert zugrunde legen, der am Markt nicht darstellbar ist. Persönliche Aspekte müssen, wenn ein Verkaufserfolg erzielt werden soll, außer Acht

gelassen werden. Ein Verkaufserfolg kann nur unter Zugrundelegung der marktrelevanten Faktoren erreicht werden. Bei der Findung des realistischen Kaufpreises ist die VOW behilflich. Ist dies geklärt, beginnt der **Vermarktungsprozess**. Das Kaufobjekt wird nach Erstellung eines Exposés in den Printmedien und über das Internet angeboten. Auch wird auf vorliegende Suchaufträge von Interessenten zurückgegriffen.

Die VOW nimmt dem Auftraggeber sämtliche Arbeit ab. Über die ihm zugehenden regelmäßigen Zwischenberichte wird der Eigentümer über den Bearbeitungsstand seines Verkaufsauftrages informiert.

Die Interessenten werden von der VOW individuell betreut. Dies umfasst Objektbesichtigungen, eine Finanzierungsberatung sowie die Zurverfügungstellung sämtlicher erbetenen Informationen. Ist ein Käufer gefunden, wird der Kaufvertrag von der VOW vorbereitet. Die Betreuung der Vertragspartner bei der **Beurkundung des Kaufvertrages** bilden den Abschluss der erfolgreichen Abwicklung eines Vermittlungsauftrages.

**Die VOW bietet zusammengefasst Verkäufern und Käufern den Rund-Um-Service, der für eine erfolgreiche und zügige Verkaufsabwicklung erforderlich ist. Ansprechpartnerin für den Bereich Immobilienvermittlung im Hause VOW ist: Astrid Hofmann-Rehbein
Telefon: 0531 / 2 73 01 - 67**

Die aktuelle Zahl

114.000.000.000 Euro

Nach Berechnungen des Deutschen Mieterbundes wurden im Jahr 2005 rund 114 Milliarden Euro an Mieten gezahlt. Nach Schätzung des Verbandes Haus & Grund waren 2005 rund 2,2 Mrd. Euro an Mietausfällen zu beklagen, das entspricht einem Minus von knapp zwei Prozent. Der Mieterbund errechnet dagegen nur eine Ausfallquote von rund 1,8 Prozent, weil in den Ausfällen auch berechnete Mietminderungen enthalten seien.

Eigenheimförderung mit Renteneffekt?

Die staatliche Altersrente wird langfristig durch Betriebsrenten, Lebensversicherungen und Beteiligungsmodelle ergänzt werden müssen. Als zusätzliche Absicherung will die Bundesregierung zukünftig die selbstgenutzte Immobilie in das Riestermittel mit einbinden. Derzeit werden von der Versicherungswirtschaft verschiedene Modelle erarbeitet.

Wichtigste Altersvorsorge ist die eigene Immobilie

Nach einer aktuellen, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen durchgeführten Sonderauswertung des Statistischen Bundesamtes beträgt das monatliche Bruttoeinkommen von Rentnerhaushalten, die in den eigenen vier Wänden wohnen, im Bundesdurchschnitt 2.224 Euro. Eine massive Entlastung der Rentnerbudgets stelle das mietfreie Wohnen im (entschuldeten) Wohneigentum dar, das einer (unterstellten) Mietzahlung von 529 Euro entspreche. Dadurch erhöhe sich das Einkommen um 23,8 Prozent auf 2.753 Euro. Bei den westdeutschen Rentnern steige das Einkommen um 543 Euro oder 24 Prozent auf 2.793 Euro, bei den ostdeutschen Rentnern um 423 Euro oder 21,1 Prozent auf 2.427 Euro. Alle maßgebenden Experten seien sich einig, dass zwar die Zahl der Bundesbürger in den nächsten 20 Jahren nahezu konstant bleibe und die für den Wohnungsbedarf entscheidende Zahl der Haushalte noch weiter um etwa ein bis zwei Millionen zunehmen werde. Der Altenquotient steige aber bereits seit Jahren deutlich an. Im Jahre 2020 müssten dann zwei Erwerbstätige einen Rentner ernähren. Dies bedeute drastisch steigende Rentenversicherungsbeiträge oder eine entsprechend höhere Eigenvorsorge. Das dann erarbeitete Betongold schafft hier finanzielle Sicherheit im Alter.

Forward-Darlehen – was ist das denn ?

Mit einem sogenannten Forward-Darlehen können sich Eigentümer oder auch Bauherren schon vorzeitig (in der Regel bis zu max. 3 Jahre) ein später einmal gebrauchtes Darlehen oder auch die Mittel für eine Um- oder Anschlussfinanzierung auf dem jetzigen Zinsniveau reservieren. Die Bank erhält für diese Leistung einen geringen Zinsaufschlag.

Bundesregierung beschließt WEG – Änderung

Die Bundesregierung hat ihre Ankündigung im Koalitionsvertrag wahr gemacht und am 7. März 2006 den schon von der Vorgängerregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen. Sie ist dabei der Anregung des Bundesrates gefolgt und hat die vom Bundesgerichtshof bejahte Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in entsprechende gesetzliche Regelungen umgesetzt, um damit auch in dieser Frage mögliche Rechtsunsicherheiten von vornherein aus dem Wege zu räumen. Neben den bereits im ursprünglichen Regierungsentwurf vom 27. Mai 2005 enthaltenen Regelungen zur Erweiterung der Beschlusskompetenz zur Änderung der Verteilung von Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und zur Erleichterung der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss sehen die jetzigen Ergänzungen der neuen Bundesregierung vor allem Änderungen zur Haftung der Wohnungseigentümer und zu den Aufgaben und Befugnissen des Verwalters als Folge der Teilrechtsfähigkeit vor.

Wie wird der Wert einer Immobilie ermittelt?

Der Wert einer Immobilie wird durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt. Bei einem Grundstück können dies beispielsweise die Lage, die gegenwärtige bzw. die nach dem Bauplanungsrecht mögliche Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, die Form des Grundstücks oder der Erschließungszustand sein. Bei Gebäuden kommen weitere Aspekte hinzu – etwa das Alter, der bauliche Zustand, der Vermietungsstand oder die Höhe der Mieteinnahmen. Der jeweilige Marktwert von Immobilien – vom Baugesetzbuch als Verkehrswert definiert – kann je nach Art der Immobilie durch verschiedene Verfahren ermittelt werden. Sie sind in der Wertermittlungsverordnung (WertVO) geregelt.

So wird der Verkehrswert von vermieteten Objekten, beispielsweise Mietshäusern, Bürogebäuden oder Industriebauten, regelmäßig nach dem **Ertragswertverfahren** ermittelt. Das Ertragswertverfahren orientiert sich vor allem daran, welcher Ertrag durch die Vermietung der Immobilie nachhaltig zu erzielen ist. Hier steht also die Sichtweise eines Investors im Mittelpunkt, der eine Immobilie mit dem Ziel erwirbt, daraus laufende Mieteinnahmen zu erzielen. Handelt es sich um eigengenutzte Objekte, etwa ein Ein- oder Zweifamilienhaus, so wird meist das **Sachwertverfahren** angewandt. Der Sachwert, auch als Zeitwert oder Realwert bezeichnet, setzt sich im Wesentlichen aus dem Bodenwert und dem Wert des Gebäudes zusammen. Um ihn zu bestimmen, werden zunächst die Herstellungskosten des Gebäudes berechnet und um Wertminderungen wegen des Gebäudealters oder wegen bestehender Mängel und Schäden verringert. Dass dritte in der WertVO geregelte



Verfahren ist das so genannte **Vergleichswertverfahren**. Es dient zur Wertermittlung bei unbebauten Grundstücken oder gleichartigen Gebäuden. Beispiele dafür sind unter anderem Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder vom selben Bau-träger errichtete gleichartige Siedlungshäuser.

Darüber hinaus gibt es noch weitere Verfahren, die allerdings nicht offiziell in der WertVO genannt sind. Sie werden vor allem von größeren Immobilieninvestoren für Ihre Investitionsentscheidungen genutzt. Eines der bekanntesten dieser Verfahren ist das Discounted-Cash-Flow-Verfahren, das sich auf eine Abzinsung der voraussichtlich auf lange Sicht erzielbaren Mieteinnahmen stützt.

Für private Immobilieneigentümer oder -käufer ist es nicht erforderlich, die Unterschiede zwischen den genannten Verfahren im Detail zu kennen. Sie sollten aber zumindest wissen, welches die wichtigsten Wertermittlungsverfahren sind und in welchen Fällen sie angewendet werden. Die Wertermittlung selbst sollte den darauf spezialisierten zuständigen Experten überlassen werden, die über profunde Sachkenntnis und Erfahrung verfügen und entsprechende Gutachten erstellen können. So ist gewährleistet, dass die Bewertung auch wirklich neutral und kompetent erfolgt.

Keine Spekulationen mit Instandhaltungsrücklage

Ein Hausverwalter muss unsachgemäße Entscheidungen der Eigentümerversammlung nicht mit tragen. Es gibt für ihn Möglichkeiten, Haftungsrisiken aufgrund solcher Beschlüsse zu vermeiden. Das Oberlandesgericht Celle (14.4.2005, Az. 4 W 7/04) entschied zu einem Fall, in dem die Eigentümer beschlossen hatten, 50.000 Euro aus der Instandhaltungsrücklage in eine ebenso gewinnträchtige wie riskante Arbitrageanlage zu investieren. Die Investition schlug fehl, die Eigentümergemeinschaft erlitt erhebliche Verluste. Das Gericht kam zu dem Schluss, dass diese Geldanlage nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Auch der Verwalter hafte teilweise. Er habe die Pflicht gehabt, deutlich vor dem riskanten Geschäft zu warnen. Auf keinen Fall dürfe er leichtsinnige finanzielle Schritte der Eigentümer widerspruchslos hinnehmen. Die Richter wiesen darauf hin, dass er auch auf einen besonderen Beschluss hätte hinwirken können, nach dem er trotz seiner Bedenken – gewissermaßen unter Protest – zur Mitwirkung bei dem Risikogeschäft verpflichtet worden wäre. Dies hätte sein Haftungsrisiko verringert.

Alle Gerichtskosten für den Unterlegenen

Als nachteilig für die Wohnungseigentümer könnten die im Zuge der WEG-Novellierung geplanten neuen Regelungen zu den verfahrensrechtlichen Änderungen angesehen werden. So werden in künftigen gerichtlichen Auseinandersetzungen die jeweils im Streit unterliegenden Wohnungseigentümer die gesamten Kosten des Verfahrens zu tragen haben. Nach noch geltendem Recht tragen die Beteiligten ihre außergerichtlichen in der Regel selbst. Andererseits könnten diese Änderungen aber auch dazu beitragen, gerichtliche Verfahren nur „um des Prinzips willen“ deutlich zu verringern.

Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8,
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2006

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Renebarg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG | Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWi, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Dietmar Bosse
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Pauschalvergütung für Verwaltungsbeirat

Das Amt eines Verwaltungsbeirates in einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist ein Ehrenamt. Deshalb haben die Beiratsmitglieder grundsätzlich auch keinen Anspruch auf Vergütung. Es handelt sich um ein Auftragsverhältnis, sofern nicht andere Vereinbarungen getroffen werden. Aufgrund dessen können die Beiratsmitglieder von den Wohnungseigentümern den Ersatz der Aufwendungen oder Auslagen verlangen, die sie im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit hatten und die sie für erforderlich halten durften. Dieser Anspruch kann aus Gründen der Zweckmäßigkeit auch durch eine Pauschale abgegolten werden. Beiratsmitgliedern kann zum Beispiel pro Sitzung ein Betrag von 20 Euro zuzüglich Fahrtkosten-erstattung analog der Erstattung für Dienstreisen gezahlt werden (OLG Schleswig, Az.: 2 W 124/03). Entsprechende Regelungen können auch für die Mitglieder eines Bauausschusses getroffen werden.



Foto: Grabener Verlag

Verwaltungsbeiräte werden von der Wohnungseigentümergemeinschaft gewählt und unterstützen und beraten den Verwalter.

WEG-Recht

Andersfarbiger Fassadenanstrich ist bauliche Veränderung

Das Hanseatische Oberlandesgericht hat mit Beschluss vom 17. Januar 2005 (2 Wx 103/04) im oben genannten Sinne entschieden. Auch ohne Eingriff in die Bausubstanz könne eine bauliche Veränderung im Sinne des §§ 22 WEG vorliegen. Eine solche könne durchaus auch in einer bloßen Änderung der Farbgebung liegen. Selbst wenn ein neuer Farbanstrich notwendig war, stellt dieser nach Auffassung der Hamburger Richter nur dann eine bloße Instandhaltungsmaßnahme dar, wenn der alte Farbton verwendet wird. Vorliegend kam erschwerend hinzu, dass die Wohnungseigentümer durch den Neuanstrich gerade beabsichtigten, das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes gezielt zu verändern.

Auch die weitere Frage, ob den beschwerdeführenden Miteigentümern durch die farbliche Veränderung ein Nachteil entstanden oder diese hinzunehmen ist, wurde zu ihren Gunsten entschieden. Die gewählte Farbe (Terrakotta-Ton) könne von Manchem als grell bezeichnet werden und damit eben nicht mehr hinnehmbar.

Praxistipp:

Ob in der Fassadengestaltung in neuer Farbe ein nicht mehr hinzunehmender Nachteil liegt, ist sicher teilweise auch von dem Geschmackempfinden des entscheidenden Richters abhängig. Es ist zu empfehlen, die Zustimmung aller Miteigentümer einzuholen. Dies sind – entgegen der immer noch weit verbreiteten Auffassung – nicht nur die Wohnungseigentümer, die zufälligerweise bei der Eigentümerversammlung anwesend sind. Es müssen vielmehr alle Eigentümer zustimmen, die nachteilig betroffen sein können. Bei einem Fassadenanstrich dürften dies regelmäßig sämtliche Miteigentümer sein. Zur Vereinfachung bietet sich die Einholung der Zustimmung im Umlaufverfahren an.

Heizkesselaustausch entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung



Nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (§ 9 EnEV) sind alle vor dem 1. Oktober 1978 eingebauten Heizkessel bis spätestens zum 1. Dezember 2006 bzw. bei entsprechenden zwischenzeitlichen Nachrüstungen bis zu 31. Dezember 2008 auszutauschen. Dies gilt auch dann, wenn aus technischer Sicht eine Erneuerung noch nicht notwendig wäre. Da zu den mehrheitlich beschließbaren Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nach herrschender Rechtsauffassung auch die Umsetzung von Gesetzen und Verordnungen gehört, können die Wohnungseigentümer zwecks Einsparung weiterer Kosten die Erneuerung der auszutauschenden Heizkessel bereits vor Ablauf der genannten Fristen beschließen und durchführen lassen (LG Krefeld, Beschluss vom 2. Februar 2005, 6 T 282/04).

Miete, Strom und Heizung an der Spitze

Die privaten Haushalte in Deutschland haben im vergangenen Jahr 1.262 Milliarden Euro für den Konsum ausgegeben. Den größten Posten im Budget beanspruchte das Dach über dem Kopf. Miete, Strom, Heizung, Wasser und Müll verschlangen 305 Milliarden Euro. An zweiter Stelle folgt das leibliche Wohl: Die Aufwendungen für Essen und Trinken summierten sich auf 149 Milliarden Euro.

Wo bleibt das Haushaltsgeld?

Konsumausgaben (Auszug) der privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2005, Angaben in Milliarden Euro



WEG-Recht

Einzelwirtschaftsplan ist unverzichtbarer Bestandteil des Wirtschaftsplans

Der Bundesgerichtshof (BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005, V ZB 32/05) hat mit seinem „Jahrhundertbeschluss“ vom 02. Juni 2005 nicht nur die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt, sondern auch im oben genannten Sinne eine für die Verwalterpraxis wichtige Frage entschieden. Fehlen bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan die Einzelwirtschaftspläne, so ist dieser Beschluss anfechtbar.

Praxistipp:

In der Verwalterpraxis wird nur allzu häufig lediglich über den Gesamt-Wirtschaftsplan beschlossen und in den Beschluss mit aufgenommen, dass der Verwalter die Einzelwirtschaftspläne erstellt. Hintergrund ist in der Regel die Arbeitserleichterung für den Verwalter. Wird der Wirtschaftsplan nämlich noch geändert, sind auch die Einzelwirtschaftspläne zu ändern. Dies hat der BGH nicht gelten lassen. Vielmehr wird von den Karlsruher Richtern die Auffassung vertreten, dass Wohnungseigentümer anhand der Verteilungsschlüssel in den Einzelwirtschaftsplänen unschwer ermitteln können, mit welcher Belastung sie nach Änderung der Gesamtansätze rechnen müssen. Verwalter tun also gut daran, sowohl den Gesamt- als auch die Einzelwirtschaftspläne vorzulegen und beschließen zu lassen. Sofern es zu so erheblichen Änderungen kommt, dass sich die Auswirkungen auf den Einzelwirtschaftsplan nicht mehr ermitteln lassen, müsste sicherheitshalber die Beschlussfassung ausgesetzt, der Wirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne noch einmal neu erstellt und in einer weiteren Eigentümerversammlung hierüber beschlossen werden. Der BGH hat im vorliegenden Verfahren diesen Fall zwar gesehen, ihn aber ausdrücklich nicht entschieden. Ist die Anfechtungsfrist von einem Monat vorüber, ist der Beschluss gleichwohl wirksam. Da allerdings nicht über die Einzelwirtschaftspläne beschlossen wurde, besteht auch keine Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Zahlung der Vorschüsse. Denn erst der Einzelwirtschaftsplan begründet diese Verpflichtung. Meist wird gleichwohl gezahlt. Wird jedoch nicht gezahlt, wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass die Vorschüsse gerichtlich nicht durchgesetzt werden können, da die Anspruchsgrundlage fehle (a.A. wohl AG Hannover, Beschluss vom 8. Dezember 2005, 70 II 531/05).

Haftung der Wohnungseigentümer begrenzt

Der Bundesgerichtshof hatte bereits in seiner Entscheidung vom 2. Juni 2005 der gesamtschuldnerischen Haftung der Wohnungseigentümer im Verhältnis gegenüber Dritten, also beispielsweise gegenüber dem Dachdeckerbetrieb oder dem Heizöllieferanten, einen Riegel vorgeschoben. Nunmehr soll nach dem Willen der Bundesregierung die Haftung der Wohnungseigentümer auch im Innenverhältnis, das heißt im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, auf die Höhe des Miteigentumsanteils begrenzt werden. Damit wird künftig kein Wohnungseigentümer mehr dem Risiko unterworfen sein, für die Schulden

aller Miteigentümer mit seinem gesamten persönlichen Vermögen zu haften. Finanzielle Entlastungen wird es nach den Änderungsvorschlägen künftig auch in den Fällen geben, in denen es zur Zwangsversteigerung kommt. So sollen Hausgeldrückstände der zahlungsunfähig gewordenen Wohnungseigentümer künftig bis zu einer bestimmten Höhe als bevorrechtigte Forderungen behandelt werden. Bisher ging die Wohnungseigentümergeinschaft im Regelfall leer aus, die aufgelaufenen Rückstände mussten von allen übrigen Eigentümern anteilig getragen werden.

Zugang zum Heizungskeller ist Gemeinschaftseigentum

Nach dem WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die von allen Eigentümern gemeinschaftlich genutzt werden, zwingend zum Gemeinschaftseigentum zu zählen. Auch die Heizanlage gehört selbstverständlich zu diesen Anlagen. Das Bayerische Oberste Landesgericht betonte in einer Entscheidung, dass auch der einzige Zugang zum Heizungskeller als Gemeinschaftseigentum zu betrachten sei. Dies stehe zumindest dann eindeutig fest, wenn der Heizungskeller nicht noch anderen Zwecken diene. Auch eine Gebrauchsregelung in der Teilungserklärung könne an dieser Beurteilung nichts ändern (BayObLG, Beschl. v. 30.10.2003, Az. 2 Z BR 184/03).