

Wir sind Mitglied im

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.



Was genau ist der BVI? Und welche Vorteile bringt uns die Mitgliedschaft?

Vertretung, Vermittlung, Vertrauen
Der BVI ist der verantwortungsvolle und ehrenhafte Verband für den professionellen Immobilienverwalter, der sich auf zwei starke Säulen stützt: 1. Transparenz, Fairness und Exzellenz sowie 2. beruflicher Zusammenhalt und gleichberechtigter, freundschaftlicher Umgang.

Ziel des BVI ist die Qualitätssicherung und die stetige Optimierung unserer Leistungen. Mit seinem Handeln sorgt der Verband überdies für mehr Werte in unserer Branche.

Öffentlichkeitsarbeit, Weiterbildung und Qualitätssicherung
Der BVI vertritt uns kompetent und konsequent in der Öffentlichkeit. Er bietet uns ein vielfältiges Angebot zur Weiterbildung und Weiterentwicklung mit zahlreichen Seminaren und Veranstaltungen.

Wir profitieren vom Erfahrungsaustausch der Mitglieder untereinander und von der Beratung durch qualifizierte Partner aus unterschiedlichen Bereichen. Darüberhinaus haben wir Zugriff auf umfangreiche Arbeits-

hilfen. Das Mitgliedermagazin und die Newsrubrik sorgen dafür, dass wir immer auf dem neuesten Stand im Bereich der Immobilienverwaltung bleiben.

Mitglied im BVI zu sein, ist zum Gütesiegel der Branche geworden. Unser professionelles Auftreten und Wirken wissen auch unsere Kunden zu schätzen. Schließlich sind im Verband die Besten der Besten organisiert.

Quelle: www.bvi-verwalter.de

Aktuelle Informationen für Wohnungseigentümer und alle Interessierten

1 | 2018

**Oberstes Beschlussorgan der Wohnungseigentümer:
die Wohnungseigentümerversammlung**

Die Wohnungseigentümerversammlung bzw. Eigentümerversammlung ist das oberste Willensbildungs- und Beschlussorgan der Wohnungseigentümer, die hier über die Verwaltung ihres gemeinsamen Wohneigentums entscheiden. Sie wird durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt.

Das Leben im eigenen Einfamilienhaus gestaltet sich vergleichsweise einfach: Welche Eingangstür das Haus ziert, welche Pflanzen im Garten wachsen oder welchen Anstrich das Haus hat – das alles bestimmt der Hauseigentümer selbst. Besitzer von Eigentumswohnungen müssen sich jedoch mit den Eigentümern der anderen Wohnungen über Regelungen und Maßnahmen einigen, die alle betreffen. Da die Interessen und Probleme der verschiedenen Eigentümer erheblich differenzieren können, sollte die Chance, Einfluss zu nehmen und mitbestimmen zu können, ergriffen werden. Die Eigentümerversammlung bietet dafür die passende Gelegenheit. Sie muss mindestens einmal im Jahr von der Hausverwaltung einberufen und durchgeführt werden.



Welche Themen gehören auf die Eigentümerversammlung?
Entscheidungen über Instandhaltung und Instandsetzung am Gebäude sowie bauliche Maßnahmen, Verwaltung und Regelungen zur Hausordnung gehören zu den wichtigsten Themen der Eigentümerversammlung.

Darüber hinaus werden die Jahresabrechnung und der Wirtschaftsplan, die in der Regel von der Hausverwaltung vorgelegt werden, beschlossen. Aus der Aufstellung der erwarteten Einnahmen und Ausgaben und der Instandhaltungsrücklage errechnet sich auch das monatliche Hausgeld, das jeder Eigentümer bezahlen muss, damit die Bewirtschaftung des Eigentums gewährleistet werden kann.

Die Eigentümerversammlung kann auch zur Klärung nachbarschaftlicher Konflikte genutzt werden. Probleme lassen sich hier mit einem einfachen Beschluss zur Hausordnung relativ leicht klären. Somit können sich Zwistigkeiten zwischen Nachbarn nicht zum Dauerstreit entwickeln.

Wie und wann wird die Versammlung einberufen?
Die Hausverwaltung muss in der Regel mindestens einmal im Jahr zu einer nicht öffentlichen Eigentümerversammlung einladen. Die gesetzliche Mindestfrist für die Einberufung beträgt zwei Wochen. Es können aber divergente Regelungen in der Gemeinschaftsordnung beschlossen werden, beispielsweise wenn viele

*Lassen Sie sich
die Chance,
Einfluss zu nehmen,
nicht entgehen!*

Fortsetzung:
Oberstes Beschlussorgan der Wohnungseigentümer: die Wohnungseigentümerversammlung

Eigentümer weit entfernt wohnen. Die Ladungsfrist kann in besonders dringenden Fällen auch verkürzt sein.

Der Hausverwalter muss ebenfalls eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn mindestens ein Viertel der Eigentümer diese verlangt. In der Gemeinschaftsordnung können jedoch auch für diesen Punkt andere Regelungen getroffen werden.

Die Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgt in Textform, d. h. das Dokument benötigt im Gegensatz zur Schriftform keine eigenhändige Unterschrift des Verwalters oder Einberufenden. Demnach kann die Einladung auch problemlos per E-Mail verschickt werden. Die Einladung muss alle Tagesordnungspunkte mit Erläuterungen enthalten, über die ein Beschluss gefasst werden soll. So ist gewährleistet, dass alle Eigentümer in der Lage sind, sich auf die Versammlung vorzubereiten.

Können Eigentümer nicht persönlich an der Versammlung teilnehmen, haben sie die Möglichkeit, einen Vertreter zu schicken. Für das Stimmrecht benötigt dieser jedoch eine schriftliche Vollmacht.



Was bedeuten Stimmrecht und Beschlussfähigkeit?

Wird innerhalb einer Eigentümerversammlung abgestimmt, gilt in der Regel das Kopfprinzip. Dieses besagt, dass jeder Eigentümer eine Stimme hat, unabhängig von der Zahl oder Größe seiner Wohnungen im Haus. Üblich sind jedoch Regelungen nach dem Wertprinzip (abhängig von der Höhe der Miteigentumsanteile) oder nach dem Objektprinzip (auf jede Wohnung entfällt eine Stimme). In beiden Fällen ist es dann möglich, dass ein einzelner Eigentümer über die Stimmenmehrheit verfügt. Teilen sich mehrere Inhaber (z. B. Eheleute, Erbengemeinschaft) eine Wohnung, so besitzen diese dennoch nur eine Stimme.

Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit – damit gültige Beschlüsse gefasst werden können – ist, dass mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sein müssen. Ist das nicht der Fall, wird eine Ersatzver-

sammlung einberufen, die in jedem Fall beschlussfähig ist. In der Gemeinschaftsordnung können allerdings auch immer abweichende Regelungen getroffen werden, die dann bindend sind und über den gesetzlichen Regelungen stehen. Wird keine Beschlussfähigkeit erreicht, sind die Entscheide anfechtbar. Auf die Beschlussfähigkeit muss daher nicht nur zu Beginn der Versammlung geachtet werden. Diese kann sich im weiteren Verlauf verändern, wenn beispielsweise Eigentümer frühzeitig den Versammlungsort verlassen oder von einzelnen Beschlüssen ausgeschlossen sind.

In der Regel werden Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen gefasst, d. h. wenn mehr als die Hälfte mit „Ja“ stimmt. Entscheidungen über bauliche Veränderungen benötigen jedoch die gesetzlich festgelegte Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Was gehört in das Protokoll der Eigentümerversammlung?

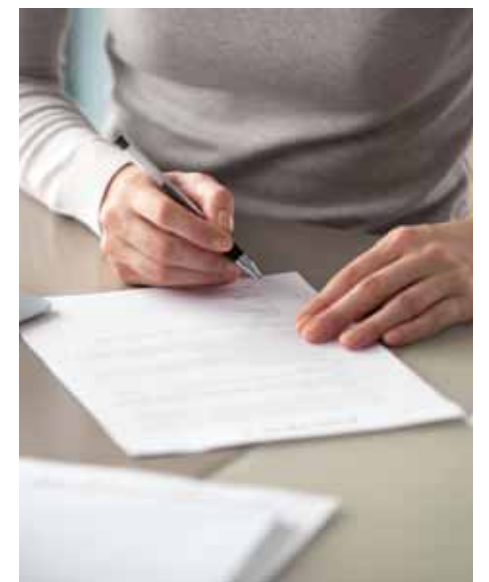
Von der Eigentümerversammlung muss ein schriftliches Protokoll erstellt werden, das alle Beschlüsse und Inhalte nennt:

- Ort, Tag und Zeit der Versammlung,
- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung,
- Anzahl der anwesenden und vertretenen Mitglieder bzw. Anteile,
- Feststellung der Beschlussfähigkeit,
- alle Tagesordnungspunkte mit kurzer Darstellung der vorgebrachten Argumente,
- Beschlussergebnis mit Zahl der Ja- und Neinstimmen und der Enthaltungen,
- Unterschrift des Verwalters, des Beiratsvorsitzenden und eines Wohnungseigentümers.

Die Erstellung übernimmt in der Regel der Hausverwalter.

Die Wohnungseigentümer haben das Recht, das Protokoll der Eigentümerversammlung einzusehen und innerhalb eines Monats anzufechten. Der Hausverwalter ist nicht verpflichtet, den Wohnungseigentümern das Protokoll zukommen zu lassen. Eine gesetzliche Frist zur Erstellung des Protokolls gibt es nicht. Es ist jedoch üblich, dass die Wohnungseigentümer dieses spätestens eine Woche vor Ablauf der Anfechtungsfrist erhalten.

Nach Ablauf eines Monats sind alle Beschlüsse gültig, auch wenn diese eventuell fehlerhaft sind. Eine Ausnahme dieser Regelung besteht nur, wenn Beschlüsse gegen unabdingbare Bedingungen des Gesetzes verstoßen.



Was bedeutet eigentlich Hausgeld?



Das Hausgeld, eine Art Nebenkostenabrechnung für Eigentümer, enthält Betriebskosten, Ausgaben für die Verwaltung und die Instandhaltung des Gebäudes – z. B. Kosten für Wasser,

Heizung, Gebäudeversicherung, Müllabfuhr, Reinigung, Hausmeister, Fahrstuhl, Schornsteinfeger oder Gärtner. Einige der Posten können auf die Mieter umgelegt werden, andere müssen vom Vermieter übernommen werden.

Ein Teil des Hausgeldes fließt in die Instandhaltungsrücklage. So können etwa Reparaturen bezahlt werden, die durch die Alterung des Gebäudes entstehen.

Die Verwaltung stellt einen Wirtschaftsplan auf, der als Grundlage für das Hausgeld dient und von der Eigentümerversammlung genehmigt werden muss. Mit Hilfe eines Verteilungsschlüssels werden die Kosten auf die Eigentümer umgelegt. Hier ist der Miteigentumsanteil (Teil am gemeinschaftlichen Eigentum) ausschlaggebend.

Am Jahresende stellt der Hausverwalter eine Abrechnung zusammen – Überschüsse werden zurückgezahlt, fehlende Beträge müssen nachgezahlt werden.