

Fehlerhafte Abrechnungen

Darauf sollten Wohnungseigentümer achten – Heute Expertenrat

In diesen Wochen verschicken die Verwalter wieder die Einladungen für die jährlichen Eigentümerversammlungen – gemeinsam mit der Jahresabrechnung für das Jahr 2013. Doch anstatt diese zu prüfen, ließen viele Wohnungseigentümer die Abrechnungen einfach durchgehen, sagt Rechtsanwältin Sandra Weeger-Elsner. Wer aber wisse, welche Fehler häufig vorkommen, welche Folgen sie haben und wie sie aufgedeckt werden, könne zum Teil viel Geld sparen. Insbesondere bei starken, nicht nachvollziehbaren Abweichungen von den Abrechnungen der Vorjahre oder wenn Angaben unklar sind, könne es sich lohnen, diese zu prüfen. Auf welche Positionen Wohnungseigentümer besonders achten sollten:

Verteilungsschlüssel

Gerade bei den Kosten für teure Sanierungsmaßnahmen werde häufig unsauber gearbeitet, sagt Elsner, Rechtsberaterin für den Verbraucherschutzverein „Wohnen im Eigentum“. Oft werden diese gleichmäßig auf die Wohneinheiten verteilt statt gestaffelt nach Mitigentumsanteilen. Das

kann einen erheblichen Unterschied machen, vor allem dann, wenn die Wohnungsgrößen der Anlage sich stark unterscheiden. Wer eine kleine Wohnung hat, zahlt zu viel – und Eigentümer von großen Wohnungen sparen auf deren Kosten. Wie richtig verteilt wird, sagt die Teilungserklärung, die jeder Eigentümer bei seinen Unterlagen haben sollte.

Kostenzuordnung

Grundsätzlich hat der einzelne Eigentümer die Kosten für sein Sondereigentum allein zu tragen, für das Gemeinschaftseigentum anteilig. In der Praxis ist die Grenze oft

14 bis 16 Uhr

Worauf muss ich bei der Jahresabrechnung achten? Was kann ich tun, wenn darin Dinge unklar sind? Welche Möglichkeiten habe ich, wenn der Verwalter unkooperativ ist? Welche Kosten müssen die Wohnungseigentümer tragen – welche die Gemeinschaft? Diese und weitere Fragen beantworten heute drei Experten.

nicht so klar. So gehören Fenster zum Gemeinschaftseigentum, trotzdem müssen nach manchen Teilungserklärungen Kosten der Instandhaltung die einzelnen Eigentümer zahlen. Oder bei Balkonen gehört der Belag zum Sondereigentum, der Estrich zum Gemeinschaftseigentum. Das führt häufig dazu, dass der einzelne Eigentümer eine Reparatur allein zahlt, die eigentlich die Gemeinschaft zu tragen hat. Oder er kommt über die Gemeinschaftskosten für die Verpflichtungen anderer Eigentümer auf. Gerade bei größeren Reparaturen kann es sich daher lohnen, in der Teilungserklärung nachzulesen, wer die Kosten tragen muss.

Budgetgrenzen

Immer wieder überschreiten Verwalter das von der Eigentümerversammlung für bestimmte Maßnahmen beschlossene Budget. Das dürfen sie ohne Genehmigung selbst dann nicht, wenn die Leistung am Markt nicht billiger zu bekommen ist. Oder sie veranlassen ohne Eigentümerbeschluss Ausgaben. Das dürfen sie nur bei Notmaßnahmen wie einem Wasser-

rohrbruch und sonst in dem vom Verwaltervertrag gesetzten Rahmen. Bei Verstößen gegen diese Regeln kann die Verwaltung sich schadensersatzpflichtig machen und muss dann die verbotenen Ausgaben aus eigener Tasche zahlen. Das kommt den einzelnen Eigentümern anteilig zugute. Die einzelnen Maßnahmen sind aber gewöhnlich nicht in der Jahresabrechnung aufgeführt. Wohnungseigentümer haben daher nur die Möglichkeit, die Rechnungen beim Verwalter zu überprüfen und diese mit der Beschlusslage abzugleichen.

Einnahmen

Es kommt immer wieder vor, dass ein Eigentümer sein Hausgeld oder Sonderumlagen nicht zahlt. Wenn diese Forderungen verjähren, müssen die anderen Eigentümer für das Defizit aufkommen. Die Zahlungsrückstände sollten in der Jahresabrechnung zu finden sein, falls nicht: beim Verwalter nachfragen. „Dort hat jeder Eigentümer Einsichtsrecht in den Kontostand, auch wenn der Verwalter etwas anderes sagt“, erklärt Weeger-Elsner. (feo)



Experten am Telefon



02 21/ 777 003 2851
Sybille Ippen,
Rechtsfachwirtin und
Verwaltungsbeirätin
in Köln



02 21/ 777 003 2852
Giulia Kühn,
Hausverwalterin und
Expertin für den Bereich
Jahresabrechnung



02 21/ 777 003 2853
Sandra Weeger-Elsner,
Rechtsberaterin beim
Verein „Wohnen im
Eigentum“