

Beim Verwalter nachhaken

Experten gaben gestern Rat zum Thema "Jahresabrechnung"

Die Experten Sibylle Ippen, Giulia Kühl und Sandra Weeger-Elsner beantworteten gestern Fragen zur Jahresabrechnung. Wir geben Antwort auf die meistgestellten Fragen.

Ich habe Unstimmigkeiten in der Jahresabrechnung entdeckt. Was kann ich tun?

Am besten fragen Sie noch vor der Eigentümerversammlung beim Verwalter nach. Ist er seriös, wird er bemüht sein, alle Fragen aufzuklären. Wenn es um viel geht oder wenn der Verwalter nicht kooperativ ist, sollten Sie ihr Recht in Anspruch nehmen, die Abrechnungen einzusehen. Bestätigt sich Ihr Verdacht, sollten Sie vor der Versammlung Verbündete unter den Miteigentümern suchen, das erhöht die Durchsetzungskraft. Der bequemste Weg ist es natürlich, einfach auf der Eigentümerversammlung nachzufragen. Dies hat allerdings einen Nachteil: Wenn das keine Klarheit bringt und die anderen Eigentümer kein Problem sehen, werden sie die Jahresabrechnung genehmigen.

Die meiner Meinung nach falsche Abrechnung wurde bereits in der Eigentümerversammlung genehmigt. Kann ich dagegen auch im Nachhinein vorgehen?

Wenn die falsche Abrechnung erst einmal genehmigt wurde, bleibt nur eine Anfechtungsklage beim Amtsgericht. Dafür ist ein Monat ab Versammlungstermin Zeit. Diese Frist verlängert sich auch nicht, wenn die Protokolle erst später verschickt werden. Wird diese Frist versäumt, bleiben die Beschlüsse wirksam, egal wie falsch sie sind. Grundsätzlich ist es daher besser, im Vorfeld der Eigentümerversammlung Klarheit zu schaffen. Das Zeitfenster dafür ist mindestens zwei Wochen. Spätestens solange vor der Versammlung muss die Einladung mit der Jahresabrechnung verschickt werden.

In der Jahresabrechnung des Verwalters sind nur die "Ist-Zahlungen", nicht aber die "Soll-Zahlungen" aller Wohnungseigentümer aufgelistet. Darf er das?

Nein, in der Jahresabrechnung muss immer auch beides stehen. Ist das nicht der Fall, ist sie auch nicht genehmigungsfähig. Denn in einer Eigentümergemeinschaft haftet der eine für den anderen - und erst aus der Differenz aus "Ist" und "Soll" lässt sich erkennen, ob ein Wohnungseigentümer bei den Hausgeld-Zahlungen im Rückstand ist. Wird dieser nicht beglichen, muss dafür letztlich die Gemeinschaft aufkommen.

An unserer Wohnungsanlage sollen aufwendige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ich habe den Verwalter gebeten, mir die entsprechenden Angebote zur Verfügung zu stellen. Er sagt jedoch, er müsse das nicht tun und werde es auch nicht.

Der Verwalter ist zwar nicht dazu verpflichtet, Ihnen die entsprechenden Unterlagen zuzuschicken oder sie bei der Eigentümerversammlung zu verteilen. Er muss ihnen aber gestatten, diese in

seinen Geschäftsräumen einzusehen und Kopien anzufertigen. Machen Sie ihn darauf aufmerksam und schlagen Sie ihm drei mögliche Termine für Ihren Besuch vor.

Ich wohne in einem Mehrfamilienhaus mit sieben Parteien. Vier davon haben verglaste Balkone, die nicht mehr den heutigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Der Verwalter sagt, bevor er etwas unternimmt, möchte er die nächste Eigentümerversammlung abwarten. Ist das nicht fahrlässig?

Der Verwalter steckt da in einem Dilemma: Wenn ein solcher Mangel besteht, muss er in jedem Fall Notmaßnahmen ergreifen, zum Beispiel die Balkone absperren oder ein Netz spannen. Um die Scheiben auszutauschen, benötigt er aber einen entsprechenden Beschluss der Eigentümer. In Ihrem Fall macht es Sinn, kurzfristig eine Sonderversammlung einzuberufen, und diesen Sachverhalt zu klären. Denn: Sollte etwas passieren, und es kommt jemand zu Schaden, haften alle Eigentümer mit ihrem Privatvermögen.

Zu unserer Wohnanlage gehören vier Gärten, die jeweils durch Hecken voneinander getrennt sind. Die Kosten für den Rückschnitt soll laut Jahresabrechnung die Gemeinschaft tragen - auch diejenigen, die gar keinen Garten haben. Ist das rechtens?

Im Grunde schon. Der Garten ist immer Gemeinschaftseigentum, auch wenn wie in Ihrem Fall nur vier Parteien ein Sondernutzungsrecht für diesen haben. Wenn also nicht explizit in Ihrer Teilungserklärung steht, dass diese für die Instandhaltung der Hecke selbst verantwortlich sind, muss die Kosten dafür die Gemeinschaft tragen.

Zu unserer Wohnanlage gehört eine Tiefgarage, die ich nicht nutze. In der Jahresabrechnung steht nun, dass ich Grundsteuer für einen Stellplatz zahlen soll. Muss ich das?

Es kommt darauf an, ob die Tiefgarage zum Gemeinschaftseigentum zählt oder nicht. Ist dies der Fall, müssen auch Sie sich anteilig an den Kosten beteiligen, also auch Grundsteuer zahlen - auch wenn Sie die Tiefgarage nicht nutzen. Wie das genau geregelt ist, steht in der Teilungserklärung und der Beschluss-Sammlung.

Zwei Wohnungen unserer Wohnanlage haben jeweils einen Garten. Dort sind nun Ratten aufgetaucht. Ist es rechtens, dass die Kosten für die Köder die Gemeinschaft tragen soll?

Ich würde sagen ja. Denn man kann davon ausgehen, dass alle Eigentümer ein Interesse daran haben, dass die Ratten verschwinden.