

10 Dinge, die sich im Wohnungseigentum einfach nicht ändern lassen – und warum das so ist

2. Münsteraner Immobilienforum
Erdbories & Wenningmann – TFI Kregor
Im Stadthotel Münster
08. Februar 2019



Wer spricht?



Werbeblock

Hajo Oertel

aus Bremen

- Immobilienfachwirt
- 30 Jahre Verwaltungstätigkeit
- 20 Jahre GF ORION
Hausverwaltung GmbH
- 10 Jahre Landesvorsitzender
des BVI Nord
- Berater
- Fachreferent

 **Hajo Oertel**
Beratung & Service

1. Menschen

Weshalb kommen Menschen zusammen?



- Im Sportverein:
 - Bewegung / Sportart
- Im Sammelclub
 - Kennen Sie Muscheln?
- Beim Kochkurs:
 - lecker/gesund essen



1. Menschen und WOHNEN

In der Wohnungseigentumsanlage:

WOHNEN



1. Menschen und WOHNEN

begründet, auch keinem öff. Interesse widerstrebend, weder verboten noch ignoriert werden können". Allein dieser Auffassung ist nicht durchweg beizupflichten. Die Unzuträglichkeiten, welche mit dem Vorhandensein mehrerer Haushaltungen unter demselben Dache verbunden sind, finden in dem Falle der Miethe ihr Korrektiv durch das Recht der Beteiligten, nach einer gewissen Zeit das Verhältniß zu lösen. Sie treten dagegen in ihrer ganzen Schärfe hervor, wenn die Inhaber der verschiedenen Stockwerke bz. Wohnungen durch ein dauerndes Recht an das Haus gefesselt sind. Kommt nun zu dem Sondereigenthume an diesen Lokalitäten noch ein Miteigenthum am Grund und Boden und an den der gemeinschaftlichen Benutzung gewidmeten Hausteilen hinzu, so hat man eine Gemeinschaft die durch ihre eigene indivision forcée*) eine Quelle fortwährender Streitigkeiten eröffnet. Durch den Hinweis auf die Sitte in den unbemittelten Volkskreisen, auf welche die Verfasser des bayer. Entw. sich berufen, läßt die Uebertragung derartiger Rechtsbildungen auf

1. Menschen

Wie wir sind:

- Der Harmoniebedürftige
- Der Streitbare
- Der Bedenkenträger
- Der Macher
- Der Kreative
- Der Ordentliche
- Der Chaot
- Der Pfennigfuchser
- Der: Ich mach mit-Typ
- Der: Ist mir alles egal-Typ



1. Menschen - Wahrnehmungen

Was ist richtig?



Zu 1. Erkenntnis

- Wir sind alle verschieden
- und damit auch die Vorstellung im Umgang mit der Wohnanlage
- Es gibt unterschiedliche Lösungen
- Kompromissbereitschaft ist gefragt
- WEG ist Demokratie

2. Die Einhaltung der Hausordnung



- Warum halten sich nicht alle an die Hausordnung?
 - Siehe oben: Menschen
 - WEG Hausordnung versus Mieterhausordnung
 - Ist es ein Verstoß?
 - Ist der Verstoß dauerhaft?
 - Stört der Verstoß nur mich?
 - Und was macht der Verwalter?
-

2. Die Einhaltung der Hausordnung

§ 27

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. **Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;**
 2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentumserforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 3. ...
-

2. Die Einhaltung der Hausordnung



- Der kurze Arm der Verwaltung
 - Neutrales Schreiben
 - Beschluss notwendig
 - Mach ich's selbst?
-

Erkenntnis zu 2.

- Hausordnungen können unterschiedlich sein
- Beschluss notwendig
- Ich kann allein gegen den Störer vorgehen

3. Betreten verboten



- Synonym für....
- ...Verbote
 - kein generelles Verbot möglich
- Anschreiben/Schilder?
- Was tun?
- Achtung: Beschluss notwendig

Erkenntnis zu 3.



- Anderen ‚Weg‘ finden
 - Schreiben/Schilder sind nicht zwingend die Lösung
 - Wenn Schreiben /Schilder, dann Transparenz
-

4. Kostenreduzierung durch Änderung des Verteilerschlüssels

- Änderung Kostenverteilung möglich?
- (WEG § 16,3)



(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

4. Kostenreduzierung durch Änderung des Verteilerschlüssels



- Vorsicht bei Änderung des Verteilerschlüssels
- Was heißt ordnungsmäßige Verwaltung?
- Was passiert, wenn man von der gleichen Menge etwas wegnimmt?
- Um welchen Betrag geht es genau?

Erkenntnis zu 4.

- Die Summe der Beträge bleibt gleich
- Irgendjemand zahlt immer mehr
- Irgendwann trifft es auch mal mich
- Wenn reduzieren, dann nur insgesamt (Rahmenverträge Erdbores – Wenningmann – TFI Kregor)
- Tipp: Hände weg vom Personenschlüssel
 - Was ist eine Person???



5. Mein Bekannter hat auch eine ETW und zahlt viel weniger Hausgeld als ich



- Alter des Hauses
- Größe der Wohnanlage
- Besonderheiten
- Technische Ausstattung
- Umfang der Dienstleistungen
- Rücklagenhöhe
- Strategische Finanzplanung
- Energieversorgung



Erkenntnis zu 5.



- Vergleichen macht schlechte Laune
- Vergleichen ist an viele Faktoren geknüpft
- Wenn Vergleich, dann ganz genau hinschauen

6. Da kann doch jeder mal mit anpacken



- Nicht jeder will (s.o. Menschen)
- Nicht jeder kann, zeitlich oder körperlich
- ‚Tätige Mithilfe‘ kann nicht beschlossen werden
- LG Dortmund 24.04.18 Streichen von Fenstern
- BGH 09.03.12 Räum- und Streupflicht

Erkenntnis zu 6.

- Für Reinigungs- oder Instandhaltungsarbeiten: Firmen beauftragen
- Kosten nach geltendem Verteilerschlüssel abrechnen
- Bei freiwilliger Tätigkeit?
 - Keinen Dank erwarten...

7. Das können wir doch schon mal machen



- Viele sieht man im laufenden Jahr, z.B. bei einer Begehung
- ETV „nur“ 1 x im Jahr
- Fast ein Jahr warten?
- Welche Weisungsrecht hat der Beirat?

3 Weisungsrecht VBR?

Muss die Verwaltung Anweisungen des Verwaltungs-beirates befolgen?



- a) Ja!
- b) Nur, wenn der VBR das einstimmig fordert!
- c) Nein!

Erkenntnis zu 7.

- Eine Instandhaltungsmaßnahme benötigt einen Beschluss
 - Für ‚Notfälle‘ einen Kostenrahmen für Verwalter vorgeben (per Beschluss)
 - TOPs schon während des Jahres sammeln und Verwalter aufgeben
-

8. Warum können wir das jetzt nicht beschließen?



- Voraussetzung für Beschluss: TOP in der Einladung zur Versammlung
- TOP muss fristgerecht vorliegen
- Ladungsfrist zur Versammlung:
 - 14 Tage (plus Postlaufzeit)
- Später eingehende TOPs können nicht mehr aufgenommen werden
- Auch nicht unter ‚Verschiedenes‘

Erkenntnis zu 8.

- Ideen für Anträge zur Beschlussfassung frühzeitig an die Verwaltung
 - 350 Tage Zeit 😊
- Auf ETV nicht auf Beschluss drängen lassen
 - Hohes Anfechtungsrisiko!

9. Der Verwalter ist nie erreichbar

- Muss der Verwalter immer erreichbar sein?
- Callcenter 24/7
- Notfalltelefon? Kein Muss
- Überstunden? Kosten?
- Was ist ein Notfall?!
- Notfallmanagement ist wichtig
- Eigentümer/Bewohner müssen Kenntnis haben
- 24/7 über Kundenportal
- Flugbestellung im Internet – Schlüssel telefonisch



Erkenntnis zu 9.

- In 90% Prozent der echten Notfälle wird der Verwalter nicht unmittelbar benötigt
 - 24/7 heißt nicht zwingend : 24 h verfügbar
 - Die Zukunft heißt Digitalisierung / das Online-Portal
 - www.erdbories-wenningmann-hausverwaltung.de
 - www.kregor.de
 - Ergo: mehr Zeit für Telefonate/Austausch
 - Am Ende sind ALLE zufrieden
-

10. Das könnte man doch gesetzlich regeln



- WEG vom 15.03.1951
- Novelle 2007 (u.a.):
 - Rechtsfähiger Verband
 - Beschluss-Sammlung
 - § 16, 3 u. 16, 4
- Neuer Versuch bis in 2021??
 - BVI und andere Verbände unterstützen

10. Das könnte man doch gesetzlich regeln



- Themen neu:
 - Barrierefreiheit
 - Elektromobilität
 - Energetische Sanierung
 - Einbinden von Mieterverlangen
 - Beschlussmehrheiten für baul. Veränderung und Modernisierung
 - Anzahl Beiratsmitglieder
 - Beschlussfähigkeit bei weniger als 50%

Erkenntnis zu 10.

- Warten wir's ab!

**Viel Spaß und Erfolg bei der Zusammenarbeit
mit Ihren Verwaltungen
Erdbories – Wenningmann – TFI Kregor**



Alle Fotos: Pixabay oder privat