

LESER FRAGEN – EXPERTEN ANTWORTEN

In unserer Eigentumswohnanlage wird die Verwaltung für ihre Leistungen pro Einheit und Monat bezahlt. Nun hat sich diese Summe in der Abrechnung für 2008 fast verdoppelt, weil, wie es hieß, Recherchen notwendig waren, um Gewährleistungsansprüche für uns zu wahren. Die Kosten dafür wurden pro Einheit verteilt. Müssten diese nicht nach Anteilen berechnet werden?

Die Abrechnung der WEG ist eine Einnahmen- und Ausgaben-Abrechnung. Der Verwalter hat wie jeder Dienstleister das Recht, Beträge bis zu drei Jahre rückwirkend in Rechnung zu stellen. Somit kann er diese auch rückwirkend berechnen und abrechnen. Schwierigkeiten haben natürlich Eigentümer, die nicht die gesamte Zeit Eigentümer waren, da sie nun mit Kosten belastet werden, die nicht in ihren Zeitraum fallen. Der Abrechnungsschlüssel der Verwaltungskosten erfolgt in der Regel nach Einheiten. Dies ist unabhängig davon, in welchem Bereich die Verwaltungskosten anfallen. Die Abrechnung nach Einheiten ist in der Teilungserklärung vereinbart,

sodass der Verwalter von dieser Regelung nicht abweichen darf.

In unserer alten Wohnanlage werden Reparaturen nur dürftig ausgeführt, da es nicht viel kosten darf. Auch bei unserer Eingangstür mit großem Luftschlitz wurde so vorgegangen. Im Winter frieren wir aber sehr. Da Heizen immer teurer wird, kann ich auf eine Lösung bestehen?

Der Verwalter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Sollte er dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so haben Sie die Möglichkeit, die unter Hinzuziehung des Beirats beim Verwalter durchzusetzen oder alternativ als Beschlussantrag auf die nächste Eigentümerversammlung zu bringen. Sollte die Maßnahme dann abgelehnt werden, können Sie den Beschluss anfechten und Ihren Instandsetzungsanspruch geltend machen.

■ Ralf Michels
www.as-hausverwaltung.de
Antwort zu Heizung und nicht isolierte Leitungen unter www.abendblatt.de/wohnen. Zusendungen von Fragen unter wohnen.leben@abendblatt.de



17.10.09