

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)

? **Wie hoch ist mein Anteil an der Instandhaltungsrücklage?**

- ✓ Insbesondere im Zusammenhang mit der Veräußerung der Wohnung taucht die Frage nach dem individuellen Anteil an der Instandhaltungsrücklage (IHR) auf. Einerseits will der Kaufinteressent wissen, wie hoch sein „miterworbener“ Anteil an der IHR ist, andererseits wird die Angabe für steuerliche Zwecke benötigt. Ihr Anteil an der Rücklage wird ermittelt, indem Sie den Gesamtbestand der IHR durch die Miteigentumsanteile (MEA) der Liegenschaft teilen und mit den MEA Ihrer Wohnung multiplizieren. Aussagen zum Anteil der IHR im laufenden, noch nicht abgerechneten Jahr, sind hingegen nicht möglich. Es kommt der Wohnungseigentümersammlung im Rahmen der Beschlussfassung zur Abrechnung des laufenden Jahres zu, über die Höhe der IHR zu beschließen, z.B. in dem bestimmt wird, dass bestimmte Kosten durch Inanspruchnahme der IHR finanziert werden.
(16.12.2014)

? **Kann im Verkaufsfall die Auszahlung der Instandhaltungsrücklage (IHR) verlangt werden?**

- ✓ Gem. § 21 Abs. 5 Nr. 4 gehört die Bildung einer angemessenen IHR zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Über die Inanspruchnahme der IHR entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss. Die IHR ist Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft (§ 10 Abs. 7 WEG). Eine Individualisierung und Auszahlung der IHR an einen Eigentümer kommt daher nicht Betracht.
(16.12.2014)

? **Was ist eine Abrechnungsspitze?**

- ✓ Die Abrechnungsspitze ist der Unterschiedsbetrag zwischen den IST-Kosten und den SOLL-Hausgeldvorauszahlungen einer Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsspitze ist der WEG-Einzelabrechnung zu entnehmen.
(16.12.2014)

? **Warum muss ich als Erwerber einer Wohnung für vorangegangene Zeiträume, in denen ich noch nicht Eigentümer war, den Saldo aus WEG-Abrechnungen übernehmen?**

- ✓ Den Saldo aus einer WEG-Abrechnung trifft stets denjenigen Eigentümer der zum Zeitpunkt der Fälligkeit einer Abrechnung Grundbucheigentümer ist (je nach Bearbeitungszeit des Grundbuchamtes kann zwischen der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der eigentlichen Eintragung mehrere Monate vergehen). Der Fälligkeitszeitpunkt einer Abrechnung ergibt sich aus dem Genehmigungsbeschluss. In der Regel ist dies daher der Tag der Eigentümersammlung oder der im Beschluss bestimmte Fälligkeitstag.
(16.12.2014)

? **Was versteht man unter Wohnungseigentum?**

- ✓ Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, § 1 Abs. 2 WEG-
(16.12.2014)

? **Was versteht man unter Gemeinschaftseigentum?**

- ✓ Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§1 Abs. 5 WEG)-
(16.12.2014)



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)

? **Was versteht man unter Sondereigentum?**

- ✔ Sondereigentum sind die Teile der zur Wohnung gehörenden Räume, die Bestandteil des Wohngebäudes sind und die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 WEG). Räumlich kann man sich die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum am besten mit der „Grenze“ Wohnungseingangstür vorstellen, wobei die Tür selbst Gemeinschaftseigentum darstellt. Aber auch innerhalb des Sondereigentums (der eigentlichen Wohnung) kann es Bauteile des Gemeinschaftseigentums geben (z.B. tragende Wände, Verbrauchszähler). Eine enumerative Abgrenzung der zum Sondereigentum gehörenden Bauteile ist immer von der konkreten Situation abhängig und muss einzeln beurteilt werden. I.d.R. sind aber die folgenden Bauteile Sondereigentum: Fußbodenbeläge (nicht jedoch der Estrich), Tapeten, Fliesen und Wandputz, nichttragende Zwischenwände, die Innentüren, die wasserzu- und -abführenden Leitungen ab Anschluss an die gemeinsame Steig- oder Falleitung, Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, Kabel-TV ab Abzweig ab der gemeinsamen Steige- oder Verteilleitung, ggf. ab Zähler im Keller, Abstell- oder Kellerräume außerhalb der Wohnung, der durch Balkone, Loggien gebildete Luftraum zwischen Bodenplatte und Brüstung, der oberhalb der Abdichtungsebene der Balkone oder Loggien befindliche weitere Bodenaufbau (Fliesen, Holzbelag). Über die Gestaltung Ihres Sondereigentums entscheidet nur der Sondereigentümer selbst. Auf die Gestaltung des Sondereigentums gerichtete Beschlüsse sind nichtig. Insbesondere ist von der Nutzung des Sondereigentums auch die Vermietung umfasst. Bestandteile des Gebäudes, die Sondereigentum darstellen, können durch Vereinbarung zu Gemeinschaftseigentum umgewandelt werden, umgekehrt ist aber die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum ausgeschlossen. (16.12.2014)

? **Was versteht man unter Teileigentum?**

- ✔ Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen, z.B. Garagen oder gewerblich genutzte Einheiten (§1 Abs. 3 WEG). (16.12.2014)

? **Was versteht man unter Sondernutzungsrecht?**

- ✔ Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht, ein Teil des Gemeinschaftseigentums unter dem Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer nutzen zu dürfen, z.B. Terrassen- und Gartenflächen oder Außenstellplätze, Stellplätze in Garagen. (16.12.2014)

? **Was versteht man unter kalenderjähriger Abrechnung?**

- ✔ Bei dieser Buchungsweise werden alle Rechnungen dem Kalenderjahr zugeordnet, in dem der Leistungsverzehr stattgefunden hat. Der Zeitpunkt einer Zahlung ist hierbei irrelevant. Diese Buchungsweise entspricht der unter Kaufleuten üblichen Abrechnungsweise. Diese Abrechnungsweise ist für die Erstellung einer Mietnebenkostenabrechnung vorgeschrieben. (16.12.2014)

? **Was versteht man unter Abrechnung nach Zahlungsfluss?**

- ✔ Hierbei dürfen nur die Geschäftsvorfälle in die Abrechnung einbezogen werden, die auch im Abrechnungsjahr bezahlt worden sind. Die Rechtsprechung schreibt den WEG-Verwaltern diese Abrechnungsform vor. Durchbrochen wird das Prinzip nur im Bereich der Heizkosten, bei der eine kalenderjährige Buchung durch die vorrangige Heizkostenabrechnung vorgeschrieben ist (16.12.2014)



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)

- ? Erstellt die Firma Kallmeyer & Nagel auch eine Mietnebenkostenabrechnung für meinen Mieter?**
- ✔ Nicht grundsätzlich. In den Mietverwaltungsangeboten (Einzelmietverwaltungsvertrag, Mietpoolverwaltungsvertrag) ist die Erstellung der Mietnebenkostenabrechnung beinhaltet. Für die übrigen Kunden besteht die Möglichkeit, die Firma Kallmeyer & Nagel GmbH im Einzelauftrag mit der Erstellung einer Mietnebenkostenabrechnung zu beauftragen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf € 59,50 inkl. 19% USt. Für die Erstellung der Mietnebenkostenabrechnung wird eine Mitteilung über die Höhe der Grundsteuer und ggf. eine Zurverfügungstellung der Einzelheizkostenabrechnungen sowie Mitteilungen über die Dauer der Mietverhältnisse, der aktuellen Anschriften und der Höhe der Vorauszahlungen benötigt. (29.04.2016)
- ? Übernimmt die Firma Kallmeyer & Nagel GmbH auch die Mietverwaltung?**
- ✔ Ja. Angeboten wird für jede Wohnanlage die Durchführung der Mietverwaltung im Rahmen eines Einzelmietverwaltungsvertrag, je nach Verfügbarkeit und Aufnahmebestimmungen alternativ auch die Verwaltung im Rahmen eines Mietpools. Wenn Sie sich für unsere Angebote zur Mietverwaltung interessieren, sprechen Sie bitte Ihren Objektsachbearbeiter hierauf an, er wird Ihnen unverzüglich ein Angebot unterbreiten. (16.12.2014)
- ? Wie kann ich die Objektseite auf der Homepage der Firma Kallmeyer & Nagel GmbH nutzen?**
- ✔ Für die meisten Verwaltungsobjekte wird allen Wohnungseigentümern die kostenfreie Nutzung eines Informationsdienstes über die Firmenhomepage der Firma Kallmeyer & Nagel GmbH (www.kallmeyer-nagel.de) angeboten. Bitte sprechen Sie Ihren Objektsachbearbeiter darauf an, ob dieser Dienst auch für Ihre WEG verfügbar ist. Zur erstmaligen Nutzung wählen Sie bitte im Hauptmenü der Homepage die Funktion: Kundenbereich\Eigentümer\Passwort vergessen / erstmalig anfordern. Aus Sicherheitsgründen erfolgt die Zusendung des Passwortes per Briefpost. Nach Zustellung loggen Sie sich bitte in die gewünschte Seite ein. Dort halten wir Grundsatzinformationen wie z.B. Versammlungsprotokolle, WEG-Gesamtabrechnungen, allg. aktuelle Informationen, Vertragskopien etc. zur Einsicht und zum Herunterladen bereit. (16.12.2014)
- ? Wie kann ich nach dreimaliger Falscheingabe des Passwortes meinen Zugang zur Objekthomepage wiedererlangen?**
- ✔ Bei dreimaliger Falscheingabe des Passwortes ist Ihr Zugang aus Sicherheitsgründen gesperrt. Bitte nehmen Sie Kontakt mit Ihrem Objektsachbearbeiter auf, dieser kann Ihren Zugang wieder freigeben. (16.12.2014)
- ? Welcher Vermieter muss bei einem Verkauf welche Mietnebenkostenabrechnungen erstellen?**
- ✔ Derjenige Vermieter (das muss nicht unbedingt der Wohnungseigentümer sein, sondern kann auch der Mietpool oder der Generalmieter sein), der zum Fälligkeitszeitpunkt einer Abrechnungserstellung Vermieter ist, ist auch zu deren Erstellung gegenüber dem Mieter verpflichtet. Der Mieter hat stets einen Anspruch darauf, ungeachtet unterjähriger Eigentümer- oder Vermieterwechsel, eine das gesamte Vertragsjahr (i.d.R. das Kalenderjahr) umfassende Mietnebenkostenabrechnung zu erhalten. Die Abrechnungsfälligkeit tritt nach Ende des Vertragsjahres ein. Kommt es z.B. zum wirtschaftlichen Übergang einer Wohnung zum 1.1. eines Jahres und ist das mit dem Mieter vereinbarte Vertragsjahr gleich dem Kalenderjahr, bleibt der Verkäufer seinem ehemaligen Mieter noch zur Erstellung der Mietnebenkostenabrechnung verpflichtet. Tritt hingegen der wirtschaftliche Übergang im laufenden Jahr ein, z.B. zum 1.5. eines Jahres, trifft die Abrechnungspflicht für das ganze Jahr den neuen Vermieter, ungeachtet der Tatsache, dass er z.B. die Vorauszahlungen auf Betriebskosten für die Monate 01-04 nicht in Empfang genommen hat. (16.12.2014)

