



6 Dokumente für jeden Wohnungseigentümer





Willkommen bei RealWise!

- Vielen Dank, dass Sie eine Zusammenarbeit mit uns erwägen
- Sie erhalten nun einen Überblick über die nächsten Schritte.
- Grundlage ist ein erster „check-up“ Ihrer aktuellen Situation.
- Zuerst geht es um die Vertragsbeziehungen Ihrer WEG (Seiten 3 - 6).
- Anschließend um den „Blutkreislauf“, also die Finanzen (Seiten 7 - 8).



Die Teilungserklärung

- Vereinfacht gesagt, regelt die Teilungserklärung, wem was in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehört
- Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum
- Miteigentumsanteile, Sondernutzungsrechte
- Verteilung der laufenden Kosten der Wohnanlage



Die Gemeinschaftsordnung

- Regelung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander
- In aller Regel Bestandteil der Teilungserklärung
- Hier können auch vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht zwingende bzw. unabdingbare gesetzliche Bestimmungen betroffen sind.



Die Beschluss-Sammlung

- Der Verwalter hat Beschlüsse und Urteilsformeln wohnungseigentumsrechtlicher Verfahren unverzüglich in die Beschluss-Sammlung einzutragen.
- Diese ist nicht nur wertvolles Informationsmedium für potenzielle Erwerber von Wohnungseigentum, sondern insbesondere auch für einen Nachfolgeverwalter.



Der Verwalter-Vertrag

- Festlegung der jeweiligen Rechte und Pflichten; es wird KEIN Erfolg geschuldet (Dienstleistungs- bzw. Geschäftsbesorgungsvertrag)
- Kosten der Verwaltung (Vergütung von Regel- und Zusatzleistungen)
- Dauer von Vertrag und Verwalterbestellung aufeinander abstimmen
- Handlungsbefugnisse und Informationspflichten des Verwalters



Der Wirtschaftsplan

- Die Eigentümerversammlung, das „Parlament der WEG“, beschließt jährlich mit dem Wirtschaftsplan die Höhe des künftigen Hausgelds.
- Der Wirtschaftsplan fasst zusammen, welche Ausgaben die Mehrheit der Eigentümer erwartet (-> Renovierungsstau?)
- Der Verwalter ist gesetzlich zur Aufstellung verpflichtet.



Die Jahresabrechnung

- „Abrechnungs-Dschungel“ oder Haushaltsbuch der schwäbischen Hausfrau?
- Lose-Blatt-Sammlung oder übersichtlich in einer App?
- Der Verwalter ist gesetzlich zur Aufstellung verpflichtet, die Eigentümer haben sie zu kontrollieren.
- Häufig Fehler bei der formalen Vollständigkeit, der rechnerischen Plausibilität und der verspäteten Vorlage.