

# Einleitung / Begrüßung

Sehr geehrte Wohnungseigentümer,

mit der vorliegenden Informationsbroschüre möchten wir Ihnen einen Überblick über die Aufgaben bzw. Pflichten des WEG-Verwalters und einen Einblick in die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geben.

Neben den oben genannten Punkten finden Sie auch praktische Hinweise und Tipps, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betreffen.

Wir hoffen Ihnen durch diese Informationen einige nützliche Erläuterungen geben zu können. Am besten bewahren Sie diese Broschüre gut auf, um jederzeit bei Bedarf nachschlagen zu können.

Ihre **Immobilienbetreuung Enders**

Wiesbadener Straße 18, 65510 Idstein

Tel: 0 61 26 / 5 44 70

Fax: 0 61 26 / 5 44 31

Email: <mailto:info@immobilienbetreuung-enders.de>

[www.immobilienbetreuung-enders.de](http://www.immobilienbetreuung-enders.de)

**Termine nur nach Absprache !**

# Inhaltsverzeichnis

Organe der Eigentümergemeinschaft		
▪ Eigentümerversammlung	Seite	3
▪ Verwaltungsbeirat		
▪ Verwalter		
WEG-Verwalter	Seite	4
Unterschied zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht	Seite	5
Aufgaben des Hausmeisters	Seite	6
Was tun im Notfall ?	Seite	7
Heizungsanlage	Seite	8
Schließanlage und Schlüssel	Seite	9
Instandhaltungspflichten des Eigentümers	Seite	10
Versicherungen	Seite	11
Hausgeldzahlungen per Bankeinzug	Seite	12
Mietvertrag	Seite	13
Abrechnung der Betriebskosten mit Mietern	Seite	14/15
Formular → Vollmacht Eigentümerversammlung	Seite	16
Formular → Einzugsermächtigung Hausgeld	Seite	17
Formular → Umzug / Änderung Bankverbindung	Seite	18

# Organe der Eigentümergemeinschaft

## ▪ Eigentümerversammlung

Das zentrale Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Versammlung der Eigentümer, die mindestens einmal pro Jahr stattfinden muss. In der Versammlung werden alle maßgeblichen Entscheidungen für die Gemeinschaft getroffen.

Ausschließlich die Eigentümerversammlung ist legitimiert über Maßnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft - die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen - zu entscheiden.

## ▪ Verwaltungsbeirat

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat der Verwaltungsbeirat im Rahmen der administrativen Vertretung der Gemeinschaft die Aufgabe, den Verwalter zu unterstützen. Seine Hauptaufgaben bestehen aus:

- Prüfung der Jahresabrechnung des Verwalters
- Prüfung des Wirtschaftsplanes-Vorschlages
- Prüfung von Kostenvoranschlägen (Angebote)
- Kontrolle der Versammlungsprotokolle und deren Unterzeichnung

## ▪ WEG-Verwalter

Der Verwalter ist ausführendes Organ der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse. Zudem hat er die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sicherzustellen und die Bewirtschaftung der Wohnanlage zu überwachen. Weiteres siehe nächste Seite.

# WEG-Verwalter

Der Verwalter handelt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist berechtigt sowie verpflichtet, alle angemessenen Maßnahmen zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu ergreifen.

Aufgabe des WEG-Verwalters ist die kaufmännische, technische und juristische Vertretung der Eigentümergemeinschaft gegenüber Behörden, Kommunen, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Dritten. Gleichzeitig ist der Verwalter berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch gegen einen Miteigentümer der Gemeinschaft vorzugehen (z.B. im Falle von Hausgeldrückständen).

## Hauptpflichten des Verwalters sind

- die Erstellung der jährlichen Gesamtabrechnung über die Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft
- die Erstellung der Einzelabrechnungen über die anteiligen Kosten für die Einzeleigentümer (Sonder-/Teileigentum)
- die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes
- die Berechnung der Höhe des zukünftigen Hausgeldes
- die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung, die Durchführung dieser Versammlung und das Umsetzen der dort gefassten Beschlüsse
- Führen der Dokumentation der Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft
- Durchführung des Zahlungsverkehrs
- Wahrnehmung der Interessen der Eigentümergemeinschaft

# Gemeinschaftseigentum

## Sondereigentum

### Sondernutzungsrecht

#### Gemeinschaftseigentum

→ Bereich des Verwalters

Gemeinschaftseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz sind das Grundstück sowie die Teile des Gebäudes, die für seinen Bestand sowie seine Sicherheit erforderlich sind; zudem die Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Im Allgemeinen sind dies Wege, Zufahrten, Freiflächen, Sitz- und Spieleinrichtungen, Beleuchtungseinrichtungen und Beschilderungen, die Fundamente, tragende Mauern, Fassaden, die Bedachung des Gebäudes, Eingangs-, Keller- und Vorflure, die Hauseingangs- sowie Wohnungseingangstüren, das Treppenhaus, technische Anlagen und Installationen des Gebäudes aller Art für Wasser, Gas, Strom, Kanalisation, die Zentralheizung sowie sämtliche weiteren allgemeinen technischen Einrichtungen (z.B. Brand- und Blitzschutz, etc.).

Die ordentliche Tätigkeit des WEG- Verwalters bezieht sich ausschließlich auf das gemeinschaftliche Eigentum. Zusätzliche Leistungen des Verwalters sind gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

#### Sonder- oder Teileigentum

→ Bereich des Eigentümers

Sonder - bzw. Teileigentum nach WEG sind die in der Teilungserklärung zu wohnlichen oder gewerblichen Zwecken bestimmten Räume sowie die zu den Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes. In der Regel sind dies alle Räume innerhalb des im Grundbuch dargestellten Wohneigentums, die Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze, die Balkone und Terrassen mit ihren Innenwänden, nicht tragende Innenwände zwischen den Räumen der Wohnung, Bodenbeläge, Decken- Wandputz, Tapeten, Jalousien, Markisen sowie Rollläden, die Versorgungsleitungen ab der Abzweigung in das Sondereigentum, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen sowie der Heizkörper. Diese Räume können verändert, beseitigt oder eingefügt werden, ohne dass das gemeinschaftliche Eigentum oder anderes Sondereigentum beeinträchtigt bzw. die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

#### Sondernutzungsrecht

→ Bereich des Eigentümers

Sondernutzungsrechte nach WEG sind die dem einzelnen Eigentümer eingeräumten Nutzungsrechte an gemeinschaftlichem Eigentum, die im Grundbuch oder durch Vereinbarung dokumentiert sind. Dies sind Gartenanteile, PKW-Abstellplätze und evtl. Kellerräume und Speicherbereiche.

# Aufgaben des Hausmeisters

In vielen Wohnanlagen werden Dienstleistungen wie Gartenpflege, Winterdienst, Treppenhausreinigung und Kontrolldienste von einem Hausmeister erbracht. Dies kann zum einen ein gewerblicher Anbieter oder aber ein engagierter Hausbewohner sein. Der Hausmeister hat einen klar definierten Arbeitsbereich und ist für die Pflege des Allgemeinbereiches einer Wohnanlage zuständig. Der Tätigkeitsumfang eines Hausmeisters variiert von Haus zu Haus nach den jeweiligen spezifischen Objektbesonderheiten.

Der Hausmeister ist Ansprechpartner der Bewohner und beauftragter Fachfirmen. Er berichtet dem Verwalter über besondere Vorkommnisse und Auffälligkeiten. Der Hausmeister ist im Notfall kurzfristig erreichbar.

Grundsätzlich sind Zusatzaufträge an den Hausmeister über seinen gewöhnlichen Leistungsumfang hinaus nur durch den Verwalter zu erteilen. So ist stets ein Überblick über erteilte Aufträge und deren Beobachtung gewährleistet.

**Wichtig:** Von Ihnen als Wohnungseigentümer beauftragte Leistungen im Bereich Ihres Sonder- bzw. Teileigentums sind von Ihnen selbst zu tragen.

Bei auftauchenden Problemen mit dem Hausmeister ist es sinnvoll, den Verwalter hierüber unter Beschreibung des Sachverhaltes zu informieren. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Arbeit des Hausmeisters neben der Kontrolle durch den Verwalter auch den Ansprüchen der Bewohner gerecht wird.

# Was tun im Notfall ?

## Was ist ein Notfall ?

- Brand oder ähnlich schwerwiegende Ereignisse
- massive Probleme mit Aufzug, Tiefgaragentor, Haustür, Dach
- Leitungswasserschaden
- Ausfall der Heizung, der Wasserversorgung, der Elektrik

## Was ist kein Notfall ?

- Ausfall der Fernsehversorgung
- Defekt an der Gemeinschaftswaschmaschine oder –trockner
- Verunreinigungen

## Erste Schritte im Notfall:

Bei Gefahr im Verzug umgehend

**Feuerwehr - 112**      bzw.  
**Polizei - 110**

benachrichtigen.

### Ansonsten

Hausmeister      über Telefonnummer informieren (siehe Aushang)  
                         falls nicht erreichbar,



Hausverwaltung      informieren (siehe Aushang)

Die „**Wichtigen Telefonnummern**“ für Ihre Wohnanlage finden Sie am Informationsbrett.

# Heizungsanlage

Die Heizungsanlage ist die wohl meistbenutzte und damit wichtigste technische Einrichtung eines Hauses. Neben der Wärmeversorgung wird zumeist auch die Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage geleistet.

Um einen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten, wird auf diese Anlage ein besonderes Augenmerk gerichtet. Regelmäßige Wartung durch ein Fachunternehmen, zuverlässige Kontrolle der Füllstände durch den Hausmeister und Überprüfung der Messdaten und der Kosten durch den Verwalter sollen ein langes, störungsfreies Funktionieren der Anlage gewährleisten.

Es kann insbesondere bei größeren Wohnanlagen aber- abhängig vom Speichervolumen der Warmwasserzubereitung- gerade in Spitzenzeiten vorkommen, dass ein merkliches Absinken der Wassertemperatur eintritt. Dies ist kein Grund zu Besorgnis, sondern lediglich Zeichen für einen aktuell hohen Warmwasserverbrauch. Es empfiehlt sich daher diese Spitzenzeiten zu umgehen oder aber beim Feststellen absinkender Wassertemperatur abzuwarten bis die Wassertemperatur wieder angestiegen ist = dies dauert in der Regel nur einige Minuten.

Moderne Heizungsanlagen haben eine elektronische Steuerung, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auch mit einer Nachtabsenkung ausgestattet sind. Die Nachtabsenkung hat den Zweck, die durchschnittliche Wärmeleistung in den Nachtstunden kontinuierlich zu reduzieren (die Heizung läuft weiter, aber auf niedriger Stufe). Dadurch wird auch der tatsächliche Verbrauch an Heizenergie reduziert und ein Auskühlen des Gebäudes verhindert. Für Wohnungsnutzer wird eine Nachtabsenkung insbesondere dann spürbar, wenn in einem Raum die Leistung des Heizkörpers auf mittlere Stufe eingestellt ist und nun nach und nach eine geringer werdende Wärmeabgabe festgestellt wird. Der Nutzer sollte sich dann nicht über die Heizungsanlage ärgern, sondern kann bei tatsächlichem Bedarf an höherer Raumtemperatur die Leistung des Heizkörpers erhöhen. Im Allgemeinen werden Sie als Wohnungsnutzer aber feststellen, dass die nicht manuell vorgenommene Reduzierung von Heizkörpereinstellungen am Abend auf intelligente Weise von der Heizungsanlage automatisch vorgenommen wird. Das zahlt sich für jeden Nutzer und die Eigentümergemeinschaft am Jahresende in barer Münze aus.



# Schließanlage und Schlüssel

In einigen Wohnanlagen besteht eine zentrale Schließanlage und jeder Wohnungseigentümer erhält beim Erwerb des Sondereigentums Schlüssel für den Zugang zur Wohnanlage, zu seiner Wohnung und den Allgemeinflächen wie Keller- und Gemeinschaftsräumen. Die Schlüssel und die Schlösser sind gemeinschaftliches Eigentum und von den Nutzern entsprechend sorgfältig zu behandeln. Vermietern empfehlen wir bei Übergabe des Sondereigentums an den Mieter ein Übergabeprotokoll zu erstellen, in dem auch die Anzahl und die Nummern der übergebenen Schlüssel festzuhalten ist. Des Weiteren sollten die Mieter mittels Mietvertrag verpflichtet werden, dass Risiko des Schlüsselverlustes und der damit verbundenen Kosten über die Erweiterung der Haftpflicht-Versicherung abzusichern.

Schlüsselnachbestellungen sind nur über den WEG - Verwalter möglich, der die Sicherungskarte für die Schließanlage in Verwahrung hält. Die Kosten für die Nachbestellungen sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu tragen.

Aufgrund der Anzahl der erhaltenen Schlüssel sollte der Wohnungseigentümer in Betracht ziehen, einen Notschlüssel bei einem Nachbarn oder einer anderen vertrauenswürdigen Person zu hinterlegen. Diese Vorsichtsmaßnahme zahlt sich insbesondere bei längerer Abwesenheit aus und kann dem Wohnungseigentümer in einem Schadensfall (z.B. Rohrbruch in einer Wohnung) erhebliche Kosten ersparen, da eventuelle Notfallmaßnahmen nicht durch eine Behinderung beim Zutritt zur Wohnung verzögert werden.

Sollte der Wohnungsinhaber einen Schlüssel verlieren und eine Türöffnung durch einen Schlüsseldienst notwendig sein, dann sind die Kosten für die Öffnung und die Nachbestellung des fehlenden Schlüssels vom Verursacher zu tragen. Auch hier wäre die Hinterlegung eines Notschlüssels sicherlich kostengünstiger.

# Instandhaltungspflichten des Eigentümers

Der Eigentümer trägt nach den gesetzlichen Vorschriften für sein Teileigentum die Instandhaltungsverpflichtung und die daraus entstehenden Kosten. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, ist er gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Ersatz eines durch diese Unterlassung entstehenden Schadens verpflichtet.

Ein Beispiel für die Instandhaltungspflicht des Eigentümers ist die regelmäßige Überprüfung bzw. Instandsetzung von Fugenverbindungen (Bad und Balkone) und ein damit verbundenes Verhindern des Eindringens von Wasser in Wandflächen und Gebäudeteile. Weiterhin muss der Eigentümer auch dafür sorgen, dass die durch seinen Kellerraum verlaufenden Wasserleitungen vor einem Einfrieren geschützt sind. Das gleiche gilt für die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Thermostatventile in der Wohnung, indem diese gelegentlich bewegt werden und dadurch vor einem Festsetzen geschützt sind. **Praxistipp hierzu:** Im Sommer die Thermostatventile nicht abdrehen, sondern auf 1 oder höher eingestellt lassen! Wärme wird im Sommer ohnehin nicht abgefordert und da keine Berührung zwischen Ventil und Ventilteller besteht, kann es auch nicht festsitzen.

## Beispiele für Instandhaltung durch den Eigentümer

- **Heizkörper gluckert und/oder wird nicht richtig warm**  
Der Heizkörper ist vom Eigentümer oder Mieter zu entlüften und die Heizungsanlage vom Hausmeister gleichzeitig nachzufüllen.  
➡ *Sprechen Sie einen Termin mit dem Hausmeister ab!*
- **Heizkörper wird nach dem Sommer nicht warm**  
Thermostat ist zu überprüfen (oder überprüfen zu lassen), da Ventilsitz hängen kann.
- **Klingel- und/oder Sprechanlage in der Wohnung funktioniert nicht**  
Nachbarn befragen, ob auch dort Probleme auftreten  
wenn ja → Hausmeister informieren  
wenn nein → Elektriker beauftragen, der die Sprechstelle und/oder Klingel überprüft

# Instandhaltungspflichten des Eigentümers

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilie gehört der Abschluss einer **Feuerversicherung** zum Neuwert und die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümergeinschaft mit einer „**verbundenen Wohngebäudeversicherung**“ sowie Leitungswasser-, Sturm-, Hagel- und auf Wunsch Elementarschäden. Ebenfalls wird eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht für das Allgemeingut abgeschlossen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz und den Regelungen in der Teilungserklärung.

In Wohnanlagen mit zentraler Ölheizung muss eine **Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung** abgeschlossen werden, die Schäden durch auslaufenden Brennstoff versichert (Grundwasserverunreinigung, erforderlicher Bodenaushub, etc).

## Generell gilt:

Melden Sie uns umgehend, wenn an Ihrer Wohnanlage ein Schaden entstanden ist, damit dieser sofort der Versicherung angezeigt werden kann. Wir wickeln den Schaden mit der Versicherung ab und können die zur Schadenbehebung notwendigen Handwerker in Absprache mit der Versicherung beauftragen!

Den Eigentümern (bei Vermietung den Mietern!) ist der Abschluss folgender Versicherungen zu empfehlen:

- **Privat- und Familienhaftpflicht-Versicherung**  
Deckt Schäden, die Dritten gegenüber verursacht werden und wehrt unberechtigte Ansprüche ab.
- **Hausrat- und Glasversicherung**  
um Schäden an den zu seinem Hausrat und an Glasscheiben im Sondereigentum abzusichern - SEHR WICHTIG!.

**Wichtig für Vermieter:** Bestehen Sie darauf, dass Ihr Mieter eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung vorweisen kann, in der auch Mietsachschäden mitversichert sind. Beschädigt Ihr Mieter unabsichtlich Teile der Mietwohnung, kann über diese Versicherung eine Regulierung erfolgen. Lassen Sie sich am besten eine Kopie des Versicherungsscheines aushändigen. Auch bei einem Schaden im Allgemeinbereich (z.B. Feuer oder Leitungswasser) reguliert diese den Schaden am Mobiliar und Inhalt in der Wohnung!!!

## Hausgeldzahlung per Bankeinzug

Die Einnahmen der Eigentümergeinschaft werden über die regelmäßigen monatlichen Zahlungen des im Wirtschaftsplan aufgrund der geplanten Kosten ermittelten „Hausgeldes/Wohngeldes“ der einzelnen Wohnungseigentümer erzielt.

Das Hausgeld muss binnen der ersten drei Tage eines Monats auf dem Konto der WEG einzufließen.

Damit der Verwalter die laufenden Kosten der Eigentümergeinschaft begleichen kann, ist die konstante Einnahme der Hausgelder erforderlich.

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit haben sich daher viele Eigentümergeinschaften für die Hausgeldzahlung per Bankeinzug durch den Verwalter entschieden. Der Bankeinzug des Hausgeldes erfolgt jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats.

### Vorteile einer Bankeinzugsermächtigung

- Keine Kosten für die Erstellung/Änderung von Daueraufträgen
- Keine Kosten für Scheckeinreichungen
- Kein Arbeitsaufwand
- Guthaben/Nachzahlungen aus Abrechnungen werden automatisch überwiesen/eingezogen
- Sicherheit, da Rückbuchung innerhalb 6 Wochen möglich ist
- Sie versäumen keine Zahlung oder Nachzahlung mehr
- Sie erleichtern dem Verwalter die Disposition und Buchhaltung

**Eine Einzugsermächtigung für Ihr Hausgeld können Sie uns jederzeit mit dem beiliegenden Bankeinzug-Formular erteilen.**

# Mietvertrag

Einige Eigentumswohnungen werden nicht mit dem Ziel der Eigennutzung, sondern einer Vermietungsabsicht erworben. Die meisten dieser Eigentümer sind in der Vermietung unerfahren und stellen vor dem Beginn der Vermietertätigkeit oft die Frage nach der rechtlichen Unbedenklichkeit der zu schließenden Mietverträge. Aus der Praxis empfiehlt sich daher die Verwendung von Formularmietverträgen, die von verschiedenen Verbänden - u.a. Verband der Haus- und Grundbesitzer - angeboten werden. Allerdings sollte jeder Vermieter den Formularmietvertrag auf die Gegebenheiten in der Wohnanlage anpassen sowie nicht zutreffende Passagen streichen. Dadurch wird ein individueller Mietvertrag geschaffen. Dies ist besonders wichtig, wenn in der Wohnanlage gemeinschaftliche Einrichtungen vorhanden sind (z.B. Waschraum, Garten, etc), die der Mieter mitbenutzen kann.

Bevor eine Vermietung erfolgt, sollten die Pflichten des zukünftigen Mieters klar im Mietvertrag geregelt sein. Der Mieter hat nämlich im Zusammenleben in der Gemeinschaft die gleichen Pflichten wie der Eigentümer der Wohnung bzw. der Wohnungseigentümer haftet für das Fehlverhalten seines Mieters und für die von seinem Mieter verursachte Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Ergreift der Eigentümer nicht geeignete Maßnahmen, sobald er von dem Fehlverhalten seines Mieters Kenntnis erhält, kann er dazu sogar von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Zwangsmittel angehalten werden.

Wichtig ist auch die Aufzählung der anfallenden Betriebskosten sowie deren Verteilerschlüssel. Ein allgemeiner Verweis auf Betriebskosten genügt im Falle des Rechtsstreites über die Kostenumlage nicht. Der Wohnungseigentümer sollte hierbei auch nicht die direkt von ihm getragene Grundsteuer vergessen, die in den Abrechnungen des Verwalters nicht enthalten ist.

Zudem sollte der Eigentümer darauf achten, dass der Mieter seiner Wohnung die erforderlichen Versicherungen (eine Haftpflicht- und eine Hausrat- inkl. einer Glasversicherung) abgeschlossen hat. Am besten lassen Sie sich das durch Entgegennahme einer Kopie der entsprechenden Versicherungen bestätigen.

## Abrechnung Betriebskosten mit Mietern

Der Eigentümer ist verpflichtet, über die im Mietvertrag für sein Sondereigentum angegebenen Betriebskosten und die erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres abzurechnen. Die Abrechnung muss so gestaltet sein, dass auch ein nicht mit der Materie vertrauter Mieter die Abrechnung nachvollziehen kann.

Entscheidend für eine qualifizierte Abrechnung ist auch die Wahl des Umlageschlüssels – das ist das Verhältnis nach dem die entstandenen Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungen umzulegen sind. Hier sind viele Vermieter dazu übergegangen, die Umlageschlüssel nicht mehr nach Wohnflächen, Personen oder der Anzahl der Wohnungen zu verteilen, sondern nach den in der Teilungserklärung festgelegten Umlageschlüsseln. Dadurch erleichtert sich die Erstellung der Abrechnung für den vermietenden Eigentümer erheblich, da der Großteil der Abrechnungsinhalte aus der Wohngeldabrechnung übernommen werden kann.

**Wir erlauben uns den Hinweis, dass die Rechtsprechung im Mietbereich einem ständigen Wandel unterliegt und vermietenden Eigentümern von daher angeraten ist, diese ständig etwas im Auge zu behalten.**

**Nachfolgend stellen wir Ihnen die wichtigsten der anfallenden Betriebskosten dar:**

- **Kosten für Heizung, Kalt- und Warmwasser gemäß Abrechnung für die Wohneinheit, Kosten für Eichung und Austausch der Wasseruhren und Wärmemengenzähler**
- **Kosten für Allgemeinstrom (Heizung, Beleuchtung Treppenhaus und Gemeinschaftsflächen, Antennenanlage, TG – Tore etc)**
- **Aufzugskosten (inklusive Stromkosten, Kosten der TÜV – Prüfung und Wartung sowie Kosten für die Notrufbereitschaft und das Aufzugstelefon)**
- **Städtische Abgaben (Straßenreinigung, Müllabfuhr und sonstige kommunale Gebühren)**
- **Hausmeisterkosten**
- **Kosten der Gartenpflege**
- **Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen**
- **Kosten der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelanschlusses**
- **Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen (inklusive Strom und Wartung abzüglich der Einnahmen aus Waschmünzen)**
- **Reinigungskosten (inklusive Verbrauchsmaterial) und Kosten der Ungezieferbekämpfung**
- **Grundsteuer (nicht Bestandteil der Wohngeldabrechnung für den Eigentümer)**

**Immobilienbetreuung Enders  
Postfach 13 71**

**65503 Idstein**

**per Fax: 0 61 26 / 5 44 31**

## **Vollmacht**

**WEG -** \_\_\_\_\_

**Versammlung der Wohnungseigentümer am** \_\_\_\_\_  
**Datum**

Ich/Wir \_\_\_\_\_  
Name Adresse

bin/sind Eigentümer der Wohnung \_\_\_\_\_ o. g. Liegenschaft und bevollmächtigte(n)

Herrn/Frau \_\_\_\_\_  
Name  
\_\_\_\_\_  
Adresse

mich/uns in der v. g. Eigentümerversammlung zu vertreten und das Stimmrecht für mich/uns wie folgt auszuüben:

- a)  ich/wir stellen(n) sämtliche Abstimmungen und Entscheidungen vorbehaltlos in das Ermessen meines/unseres Vertreters
- b)  mein/unser Vertreter hat wie folgt abzustimmen.

<b>TOP 1</b>	
<b>TOP 2</b>	
<b>TOP 3</b>	
<b>TOP 4</b>	
<b>TOP 5</b>	
<b>TOP 6</b>	
<b>TOP 7</b>	

Die Vollmacht ist übertragbar, eine Unterbevollmächtigung damit zulässig. Der Bevollmächtigte bzw. Unterbevollmächtigte ist von einer Beschränkung des § 181 BGB befreit.  
Die Vollmacht muss bis zur Eigentümerversammlung bei dem Versammlungsleiter vorgelegt werden!

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



**Immobilienbetreuung Enders  
Postfach 13 71**

**65503 Idstein**

**per Fax: 0 61 26 / 5 44 31**

**Wohnanlage: \_\_\_\_\_  
Ermächtigung zum Einzug von Wohngeld mittels Lastschrift**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit ermächtige(n) ich/wir Sie widerruflich, die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen

**„Hausgeld für die Wohnungseigentümergeinschaft“**

ab \_\_\_\_\_ bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Kontos

Konto-Nr.: \_\_\_\_\_

Bankleitzahl: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

mittels Lastschrift einzuziehen.

Wenn mein/unser Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Die Kosten der Rückabwicklung sind von mir/uns zu tragen.

\_\_\_\_\_  
Name – Eigentümer gem. Grundbuch

\_\_\_\_\_  
Kontoinhaber (falls abweichend)

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Tel. – privat

\_\_\_\_\_  
Fax: - privat

\_\_\_\_\_  
Tel. – dienstl.

\_\_\_\_\_  
Fax: - dienstl.

\_\_\_\_\_  
Mobil

\_\_\_\_\_  
eMail-Adresse

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Absender: Name

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
Wohnort

**An  
Immobilienbetreuung Enders  
Postfach 13 71**

**65503 Idstein**

**per Fax: 0 61 26 / 5 44 31**

**Wohnanlage \_\_\_\_\_  
Adressänderung und / oder Änderung der Bankverbindung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Adresse hat sich geändert – die neue Anschrift ab \_\_\_\_\_ lautet:  
Datum

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
Telefon/privat

\_\_\_\_\_  
PLZ/Wohnort

\_\_\_\_\_  
Fax/privat

\_\_\_\_\_  
eMail

\_\_\_\_\_  
Telefon/dienstl.

\_\_\_\_\_  
Mobilnummer

\_\_\_\_\_  
Fax/dienstl.

Meine neue Bankverbindung ab \_\_\_\_\_  
Datum

Konto-Nr.: \_\_\_\_\_

Bankleitzahl: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift