

Was passiert mit dem Überschuss auf unserem Hauskonto?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: Markus Kaspar – Notar

HAUSVERWALTUNG

Wir haben eine Eigentumswohnung von einer gemeinnützigen Genossenschaft gekauft, die jetzt gleichzeitig auch das Objekt verwaltet. Als Eigentümer sind wir jedoch mit dieser sehr unzufrieden. Welche Möglichkeiten haben wir, um den Vertrag zu kündigen?

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer kann den Beschluss fassen, einen Verwalter abzuberufen. Wenn dieser auf unbestimmte Zeit bestellt wurde, kann der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode aufgekündigt werden. Erfolgte die Bestellung auf eine bestimmte, mehr als dreijährige Zeit, kann der Vertrag nach Ablauf von drei Jahren ebenfalls unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode aufgekündigt werden. Aus wichtigen Gründen kann der Verwaltungsvertrag jederzeit von der Eigentümergemeinschaft gekündigt werden. Bei grober Verletzung der Pflichten des Verwalters (beispielsweise finanzielle Unregelmäßigkeiten oder Verletzung der Rechnungslegungspflichten) besteht die Möglichkeit, dass das Gericht auf Antrag eines (auch einzelnen) Wohnungseigentümers den Vertrag mit dem Verwalter auflöst.

REPARATUREN

In unserem Mietshaus ist seit längerem die Haustüre kaputt, immer wieder wird das Schloss verklebt und lässt sich nicht verschließen. Mittlerweile schlafen auch viele Obdachlose vor der Tür, was uns Mieter immer wieder in unangenehme Situationen bringt. Die Hausverwaltung reagiert nicht auf unsere Anrufe. Darf unser Verwalter untätig bleiben bzw. was können wir dagegen tun?

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist der Vermieter, vertreten durch die Hausverwaltung, zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses im ortstüblichen Standard verpflichtet. Dazu gehören auch die Haustüre und somit auch das Schloss. Unterlässt ein Vermieter durchzuführende Erhaltungsarbeiten, kann die Mehrheit der Hauptmieter bei Gericht oder, falls vorhanden, bei der Schlichtungsstelle den Antrag stellen, dass dem Vermieter die Vornahme dieser Arbeiten aufgetragen wird.

MIETVERTRAG

Mit meiner Unterschrift habe ich zugestimmt, dass vor dem Ende meiner Befristung der Vermieter einen Übergabeauftrag gegen mich gerichtlicherwirken darf. Was genau bedeutet das nun für mich?

Bereits vor Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter eine gerichtliche Verfügung beantragt, mit der dem Mieter aufgetragen wird, das Objekt nach Ablauf des Vertrages an ihn zu übergeben. Dieses Recht hat der Besitzer auch dann, wenn der Passus nicht im Vertrag steht. Der sogenannte Übergabeauftrag bildet, sofern er rechtskräftig wird, einen Exekutionstitel. Der Antrag auf Erlassung des Übergabeauftrages kann frühestens sechs Monate vor Ablauf des Mietvertrages bei Gericht gestellt werden.

BETRIEBSKOSTEN

Bei der Jahresabrechnung sind 20.000 Euro auf dem Konto übrig geblieben. Wer bestimmt, was mit dem Überschuss passiert bzw. wird dieser automatisch anteilig an alle Eigentümer verteilt?

Sie sollten die Hausverwaltung befragen, worum es sich bei diesem Betrag handelt. Der „Überschuss“ könnte beispielsweise eine Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen oder ein Guthaben aus Betriebskostenvorauszahlungen sein. Soweit von den Wohnungseigentümern nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zugunsten eines Eigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen betreffend die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben.

„Dieser könnte beispielsweise eine Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen oder ein Guthaben aus Betriebskostenvorauszahlungen sein.“

Markus Kaspar

