

#123
9904+9999



BIG Hausverwaltung GmbH · Bahnhofstraße 20 · 82211 Herrsching/Ammersee

Herr und Frau
Muster
Bahnhofstr. 20

82211 Herrsching

Datum: 07.05.2010

Tel.: 08152 / 9226-60

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Eigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe I/2010 -

Sehr geehrte Frau Muster,
sehr geehrter Herr Muster,

mit unserem aktuellen Newsletter informieren wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes, und stellen Ihnen neuere Rechtsprechung in Kürze vor, (gegebenenfalls kommentiert), die für Sie von Interesse sein könnte.

1.) WEG-Recht

Neues "Jahrhunderturteil" des BGH zur Erstellung der Hausgeldabrechnung
Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.
(BGH, Urteil vom 04.12.2009 - V ZR 44/09)

Anmerkungen: Mit diesem Urteil, das im Frühjahr 2010 veröffentlicht wurde, wirft der BGH sämtliche bisherige Verfahrensweisen der Darstellung der Hausgeldabrechnungen über den Haufen. Keines der aktuell verfügbaren Softwareprogramme für die WEG-Buchhaltung ist zur Zeit in der Lage, diese Art der Darstellung auszuweisen. Die vom BGH geforderte Änderung bedingt im Ergebnis der jeweiligen einzelnen Hausgeldabrechnungen in Bezug auf Guthaben oder Nachzahlung keinen Unterschied. Das rechnerische Ergebnis der Abrechnungen bleibt im Vergleich zu bisher unverändert. Nur die Darstellung muss geändert werden.
Am 11.05.2010 findet in München eine Informationsveranstaltung mit dem Richter Klein des BGH statt, auf der das Urteil und die Folgen diskutiert werden. Wir nehmen mit 3 Mitarbeitern an dieser Veranstaltung teil.

Um mit der Erstellung der Abrechnungen - und vor allem der neuen Wirtschaftspläne, die nun in jeder WEG benötigt werden - und der Durchführung der Eigentümerversammlungen - nicht warten zu müssen, haben wir das Urteil bereits jetzt so weit möglich in dem neuen Layout unserer Abrechnungen berücksichtigt. Die Rücklage wird als eigener Abrechnungskreis komplett getrennt von den Bewirtschaftungskosten ausgewiesen. In den neuen Wirtschaftsplänen, die rückwirkend zum 01.01.2010 in Kraft gesetzt werden müssen, werden getrennte Vorauszahlungen für die Bewirtschaftungskosten und die Rücklage festgesetzt.
Das Ganze macht die Abrechnungen natürlich (wieder einmal) umfangreicher und komplizierter. Uns wurde schon verschiedentlich vorgeworfen, unsere Abrechnungen - bitte wenden -



gen seien zu "kompliziert" und zu "umfangreich". Dies ist zwar richtig, entsprechend der bereits bisherigen gerichtlichen Vorgaben jedoch notwendig gewesen, um die Abrechnungen korrekt zu erstellen. Einfacher wäre es in den meisten Fällen leider vor allem falsch und anfechtbar.

Die einzigen von uns ausgewiesenen und nicht erforderlichen Positionen der Abrechnungen sind der Einzelkontennachweis der Instandhaltungsrechnungen und der Einzelkontennachweis der Zahlungen der Hausgelder. Gerade diese Positionen werden jedoch von einer Vielzahl der Eigentümer ausdrücklich gewünscht.

2.) Mietrecht

Mobilfunk ist keine Sonderbelastung

Wenn ein Vermieter seine Immobilie wegen einer in der nahegelegenen Mobilfunkanlage nur zu einem niedrigeren als dem ortsüblichen Preis vermieten kann, ist dies **keine** außergewöhnliche Belastung, die sich steuerlich geltend machen lässt.

(Bundesfinanzhof, VI B 43/09)

3.) wichtige Informationen zur BIG Hausverwaltung GmbH

Seminare für Wohnungseigentümer und Vermieter

Auch in diesem Jahr bieten wir Ihnen wieder unsere Seminare für Wohnungseigentum (Aktuelle Rechtsprechung der letzten Jahre) und für Vermieter bzw. vermietende Wohnungseigentümer an. Die Anmeldung kann über das beiliegende Anmeldeformular oder direkt über unsere Homepage im Internet unter

www.big-hausverwaltung.de unter dem Menüpunkt "Seminare" erfolgen.

Da die Plätze begrenzt sind, wird um baldige Anmeldung gebeten.

Geschäftsleitung

Entsprechend zur Entwicklung unserer Firmengöße haben wir die Geschäftsleitung erweitert. Herr Martin Bertram wurde zusätzlich zu Herrn Bernhard Bohne zum (zweiten) Geschäftsführer bestellt. Die Herren Dieter Presser-Velder und Pascal Bohne wurden zu Prokuristen bestellt. Alle drei sind langjährige Mitarbeiter und werden Ihren Tätigkeitsbereich als Objektleiter weiter ausüben.

E-Mail-Verkehr

Wir müssen immer wieder feststellen, dass unsere Möglichkeit, E-Mails zu bearbeiten, falsch eingeschätzt wird. Unsere Tätigkeit gliedert sich in zwei hauptsächliche Bereiche auf: Arbeiten, die vor Ort durchgeführt werden müssen (Begehungen, Kontrollen, ...) und Tätigkeiten, die am besten im Büro erfolgen (kaufmännische Fragen, Korrespondenz etc.)

Da eingehende E-Mails in 99% der Fälle nur mit Hilfe der im Büro verfügbaren Ressourcen korrekt bearbeitet werden können (Unterlagen, Workflowsoftware, ...) macht es für unsere Objektleiter keinen Sinn, E-Mails unterwegs abzurufen. Die Unterwegs-Zeiten sind mit entsprechenden Aufgaben und Treffen mit anderen Personen (Eigentümer, Handwerker, ...) vor Ort voll verplant, so dass es auch nicht möglich ist, diesen Zeitablauf wegen eingehenden E-Mails beliebig umzustellen.

Aus diesen Gründen werden die E-Mails bei uns nur im Büro abgefragt.

Bei Urlaubs- oder Krankheitsbedingter Abwesenheit werden alle Sender durch einen Autoresponder über die Abwesenheit informiert. Da die Mehrzahl der Mails nur vom Betroffenen Mitarbeiter bearbeitet werden können, bzw. sollen, macht es keinen Sinn, alle E-Mails automatisch an einen anderen Mitarbeiter weiter zu leiten.

In dringenden (Not-)Fällen bitten wir daher darum, uns auf jeden Fall (zusätzlich)telefonisch zu informieren. Nur dadurch kann für beide Seiten sicher gestellt werden, dass die Informationen korrekt und vollständig angekommen sind und auch in der angemessenen Zeitspanne bearbeitet werden können.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung GmbH