

Der Hausmeister als Partner der Immobilienwirtschaft

Sondereigentum- Gemeinschaftseigentum

Sondereigentum

- sind die im Aufteilungsplan mit einer Nummer gekennzeichneten Einzelräume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers übermäßig beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
- Das Sondereigentum gehört dem/den jeweiligen Eigentümer/n **alleine**
- **Beispiele für das Sondereigentum:**
Abwasserleitungen der Küche / Bad bis zum gemeinschaftlichen Fallstrang
Trinkwasserleitungen ab dem gemeinschaftlichen Steigstrang

Gemeinschaftseigentum

- Gemeinschaftliches Eigentum sind gem. der Teilungserklärung das Grundstück sowie Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen und die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind und dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen.
- Das Gemeinschaftseigentum gehört der Wohnungseigentümergeinschaft **allen Eigentümern**
- **Beispiele für das Gemeinschaftseigentum:**
 - Alle Teile der Statik, dem Feuchtigkeitsschutz, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz
 - Sämtliche Versorgungseinrichtungen vom Übergabepunkt des Versorgungsunternehmens (Gas, Wasser, Strom, Heizung etc.) bis Übergabepunkt Sondereigentum
 - Abwasserleitungen wie Fallstränge, Querverzüge, Grundleitungen bis Übergabepunkt Entsorger

Eigentum von Dritten

- sind insbesondere Versorgungseinrichtungen bis zum Übergabepunkt, ab dem der/die jeweilige/n Grundstückseigentümer verantwortlich ist/sind. Die jeweiligen Leitungssysteme werden als Zubehör des Grundstücks- und Versorgungsträger angesehen, auch wenn sie fremde Grundstücke durchqueren.
- Das Eigentum Dritter gehört den jeweiligen Versorgungsunternehmen
- Beispiele für das Eigentum Dritter:
 - Gasleitungen (incl. Messeinrichtung) bis Messeinrichtung
 - Trinkwasserdruckleitungen (incl. Messeinrichtung) bis Messeinrichtung
 - Fernheizungsrohre, Stromleitungen etc.

Warum ist die Ursachenforschung
und -klärung eines Schadens für jeden
Verwalter mehr als wichtig?

Damit der Verwalter die Kosten für die Schadensbehebung den richtigen Konten zuordnen kann!!

entweder dem

Sondereigentum

oder dem

Gemeinschaftseigentum

Schäden im Bereich des Eigentum Dritter, werden vom Eigentümer behoben

Beispiele für die Zuordnung der Kosten

- Verstopfung der Küchenspüle / Badewanne in der Wohnung

Der Schaden/die Ursache liegt nachweislich im Bereich **Sondereigentum**
Verursacher ist der **Nutzer** der Leitungen, da kein Anderer die Leitungen nutzt

- Verstopfung im Abwasserfallstrang oder der Grundleitung
Der Schaden/die Ursache liegt nachweislich im Bereich **Gemeinschaftseigentum**
Verursacher ist durch Mehrfachnutzung der Leitungen nicht ausfindig zu machen

- Leckage in der Gasleitung bis Messeinrichtung
Der Schaden/die Ursache liegt nachweislich im Bereich **Eigentum Dritter**

Wichtig !!

- Auf dem Regiebericht muss **die Ursache / der Verursacher** des Schadens festgehalten sein und dokumentiert werden!
- Die Rechnungen müssen den Angaben des Regieberichts entsprechen!
- Grundsätzlich müssen die Rechnungen der ausführenden Handwerksbetriebe dem §35a EStG (Haushaltsnahe Dienstleistungen Lohnkostenanteil - Materialkostenanteil) entsprechen!

Hiermit erteile ich selbst bzw. im Namen un-
 versicherter Vollmacht den Auftrag, nachfol-
 gend benannte Verstopfung zu beseitigen
 bzw. die Reinigungsarbeiten durchzuführen.

Auftrag erteilt : 04.01.2007 / 10:00h
Ausführung
Kundenwunsch: 04.01.2007
Uhrzeit : 12:30 - 13:30

365 Tage * TAG & NACHT

im 24 - Stunden - Service

Arbeitsauftragsnr.: 11567

Einsatz bei Max Mustermann Name / Vorname / Firma	Auftraggeber Hr. Claus Clever Name / Vorname / Firma	Rechnungsempfänger WEG Mustergasse 10 Name / Vorname / Firma
Mustergasse 10 Straße	Muster Hausverwaltung Straße	c/o Muster Hausverwaltung Straße
12345 Musterstadt PLZ / Wohnort	PLZ / Wohnort	PLZ / Wohnort

Für den Fall, daß der Rechnungsempfänger die Auftragserteilung oder Vollmacht bestreitet oder sich weigert, den Rechnungsbetrag zu zahlen, erkenne ich an, zur Bezahlung verpflichtet zu sein. Gleichzeitig erkenne ich die umseitigen Geschäftsbedingungen an.

Stempel / Unterschrift

Regie- und Kontrollbericht

Verstopfung <input checked="" type="checkbox"/> Reinigung <input type="checkbox"/>	Sonstige Bemerkungen / Empfehlungen
Anschlußleitung: <input checked="" type="checkbox"/>	
Küche : WB WM KÜ SP <input checked="" type="checkbox"/>	
Bad : WC WB DU BW <input type="checkbox"/>	
Fallrohr : WC KÜ REGEN <input type="checkbox"/>	
Grundleitung / Schlepplleitung <input type="checkbox"/>	
Saugleitung / Druckleitung <input type="checkbox"/>	Anschlußleitung 5 m zusätzlich ausgeschleudert

Fazit

- Durch die Ursachen-Verursacherklärung können der WEG
- entstandene Kosten richtig zugeordnet werden
- kein Eigentümer wird benachteiligt
- es führt zur Transparenz bei der Rechnungsprüfung
- die Arbeit des Verwalters wird reduziert
- Führt zur Zufriedenheit bei den Auftraggebern

Dienstleistung ist ein Geschäft des Vertrauens

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit