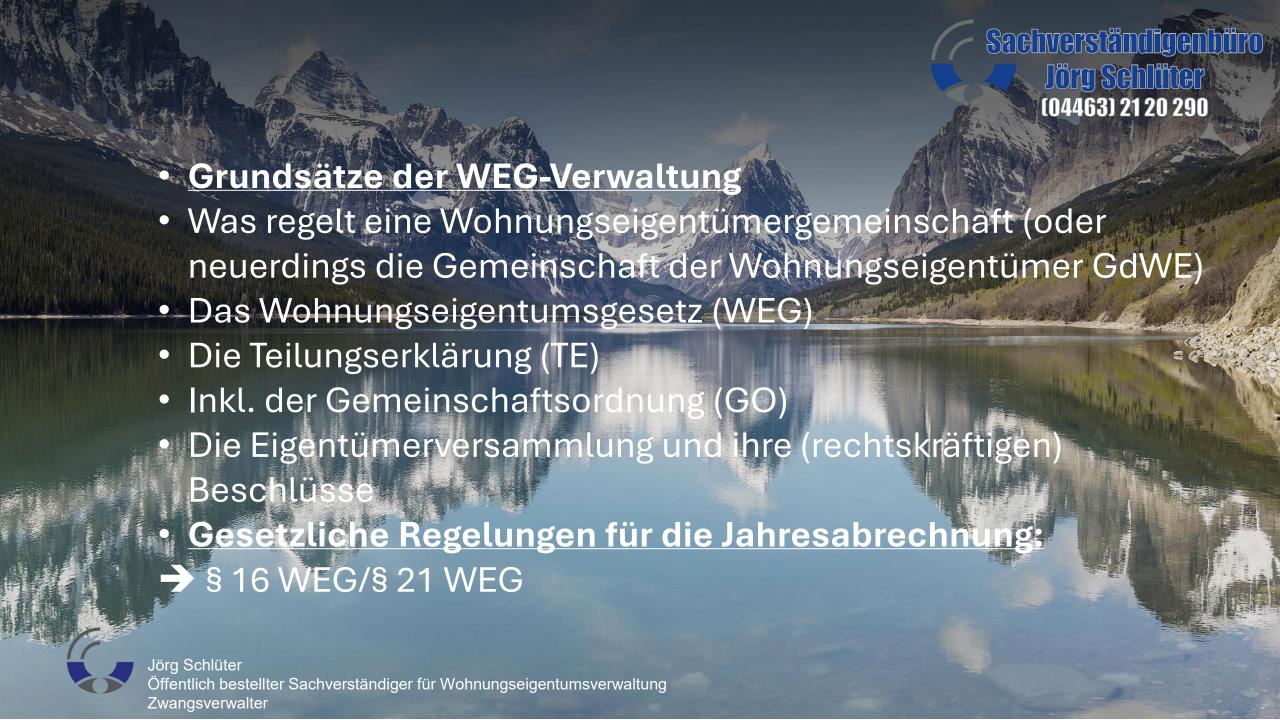


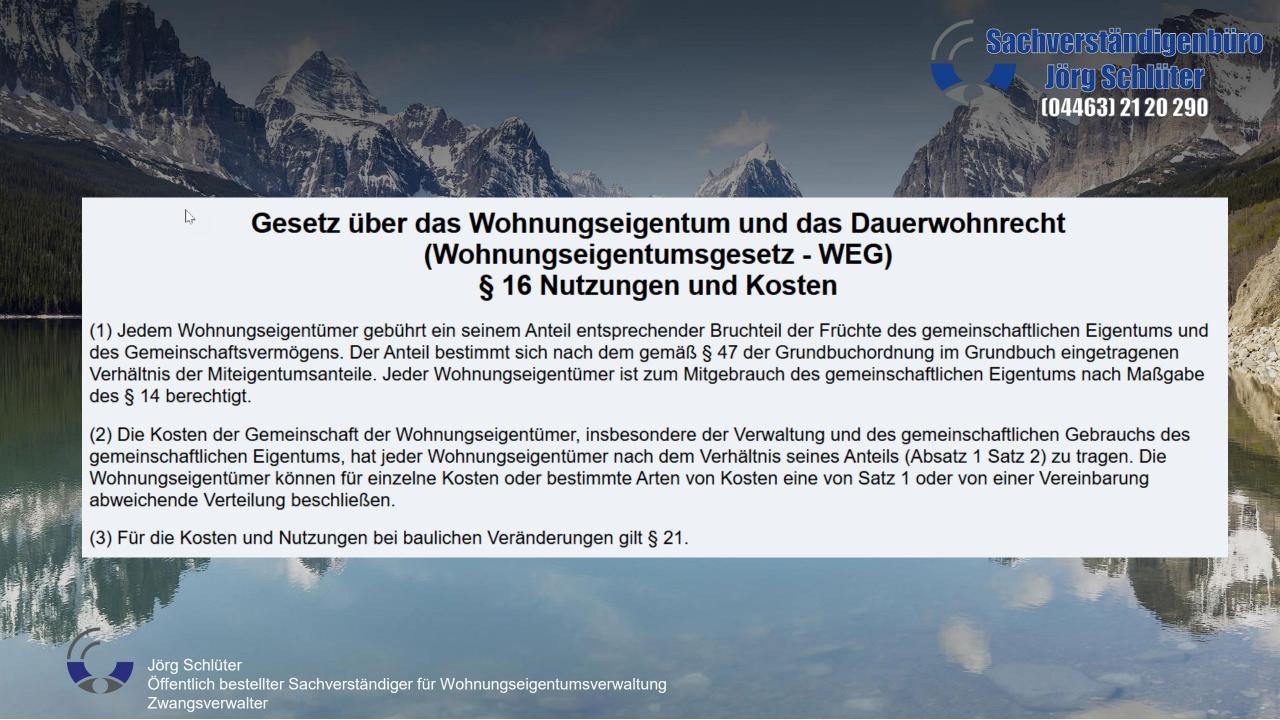
- Seit 1995 in der Hausverwaltung tätig
- Seit dem 3. Lebensjahr damit aufgewachsen
- Seit 2000 selbständig
- Seit 2011 öffentlich bestellter und vereidigter
 Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung
- Sachverständiger für Schimmel- & Feuchteschäden
- Gebäudeinspektionen mit Drohnen,
 Schadensdokumentation, Thermografie, 3D-Modelle u.v.m.
- Spezielles Tool für selbstverwaltende Eigentümer, Gutachter und Zwangsverwalter -> BEKO-Tool
- Gerichtlicher Zwangsverwalter (gem. § 150 ZVG)
- gerichtlicher "Not"-Verwalter (gem. § 44 Abs. 1 WEG)

Jörg Schlüter Öffentlich bestellter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung Zwangsverwalter



(04463) 2120 290







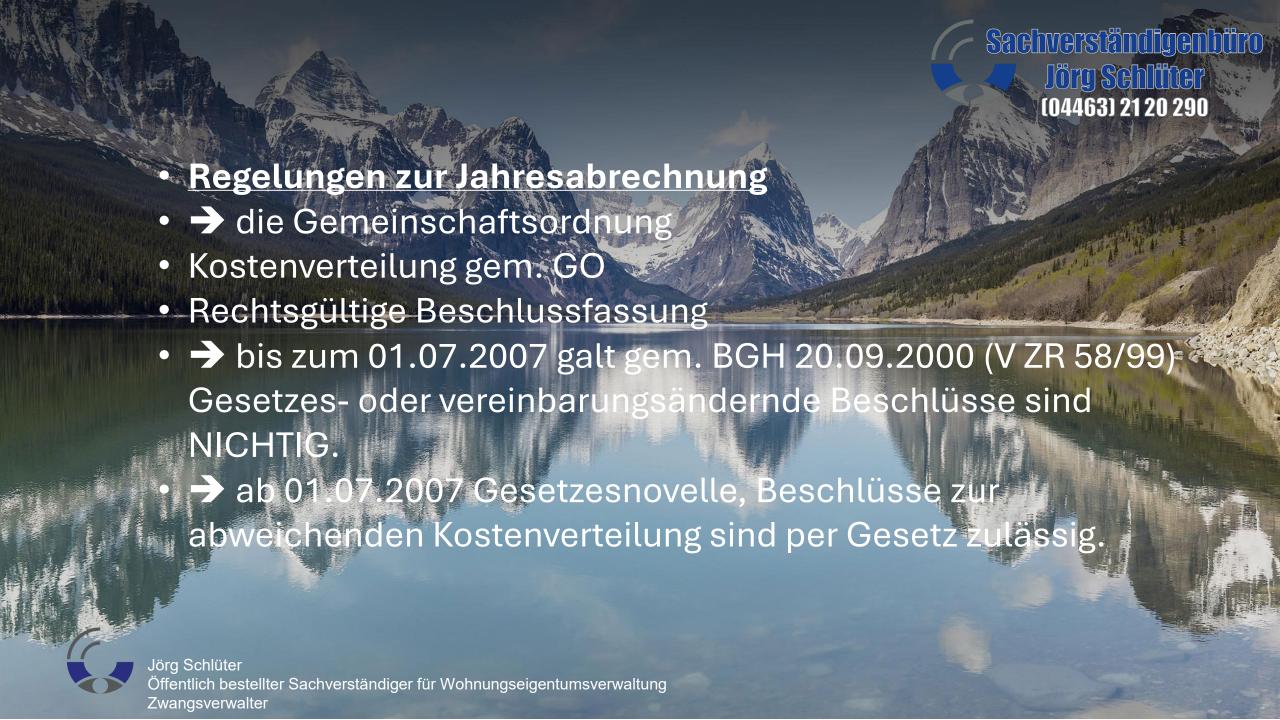
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) § 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

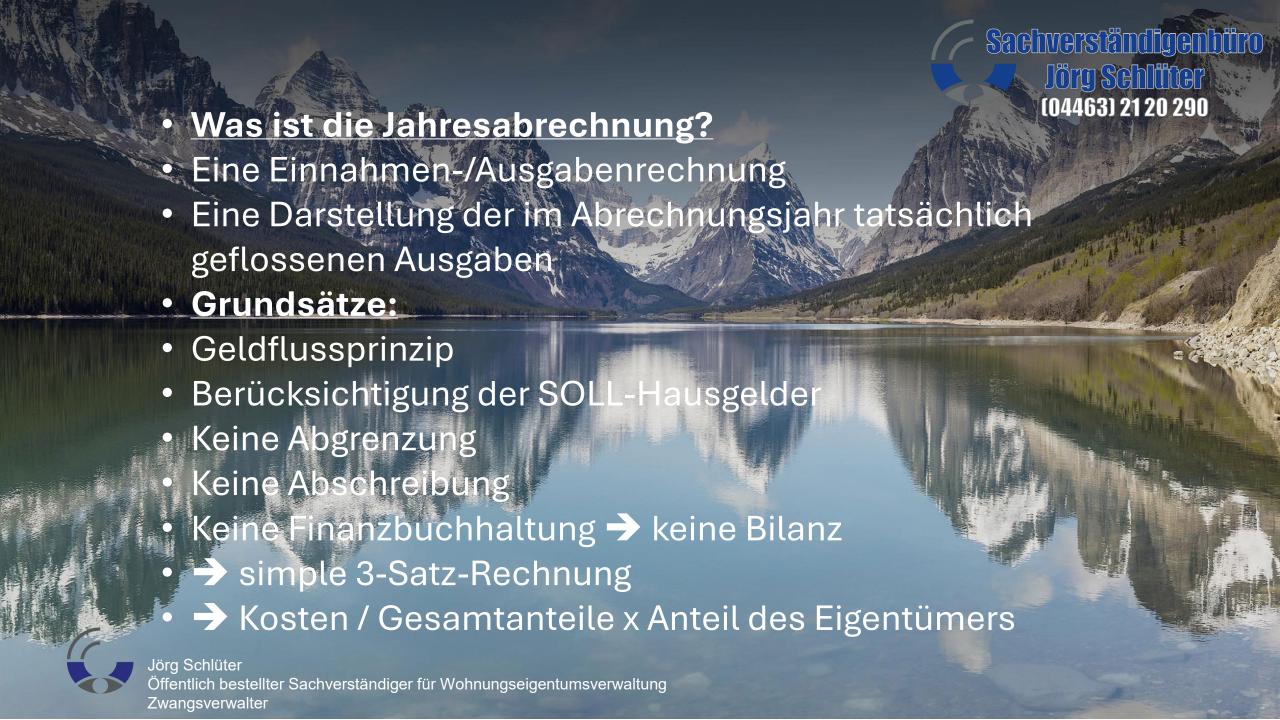
- (1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- (2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
- 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
- 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

- (3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.
- (4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

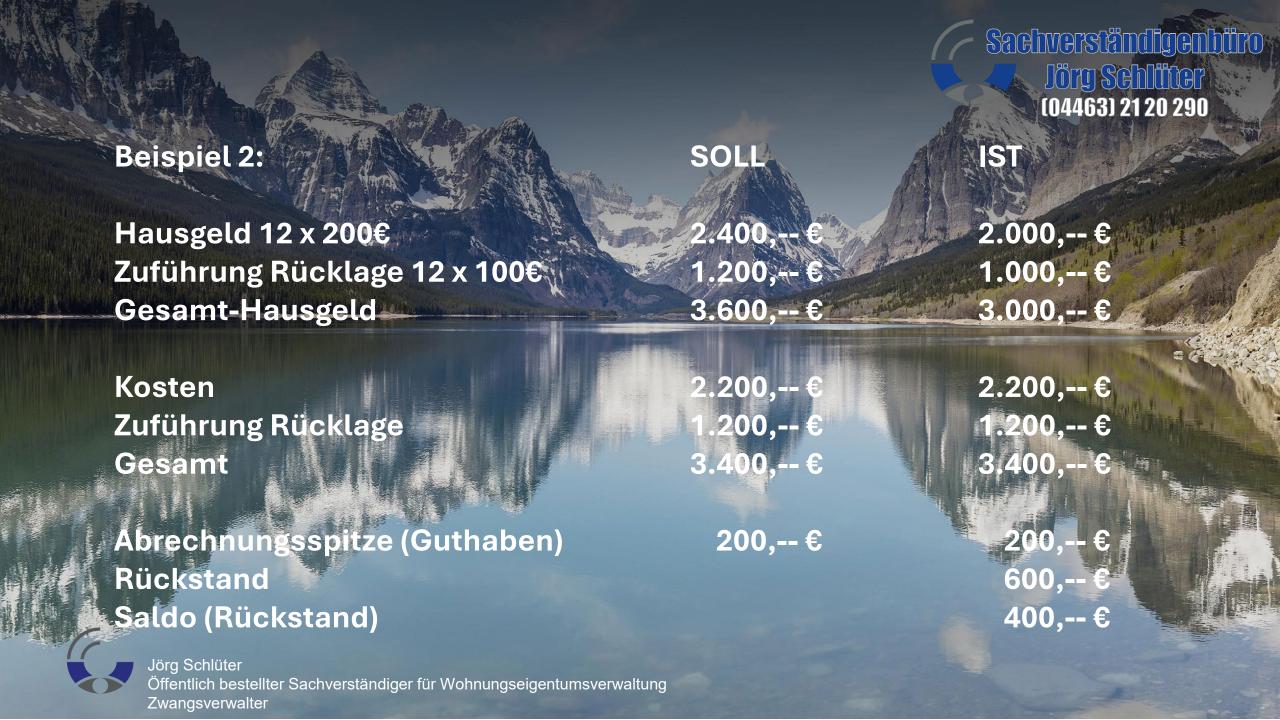


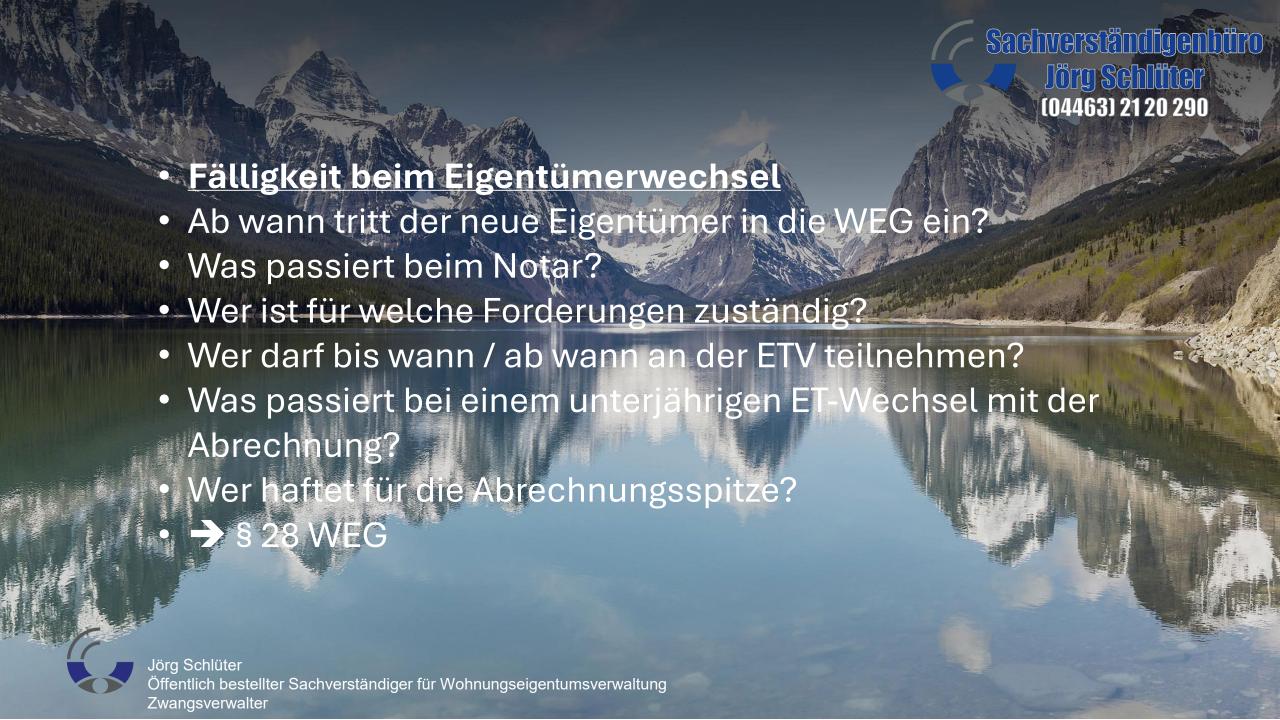




(04463) 2120 290 Was ist die Abrechnungsspitze? Grundlage ist der beschlossene Wirtschaftsplan • Eigentümer soll gem. WP Hausgeld zahlen Nicht gezahlte Hausgelder sind Forderungen / Rückstände Dagegen gerechnet werden die tatsächlichen Ausgaben → Geldfluss Die Abrechnungsspitze wird ermittelt aus den SOLL-Vorauszahlungen abzgl. der anteiligen IST-Kosten Daraus ergibt sich eine Nachschusspflicht für der Eigentümer = Abrechnungsspitze Zuführung Rücklage gem. BGH V ZR 44/09 keine "Kosten" Jörg Schlüter Öffentlich bestellter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung Zwangsverwalter







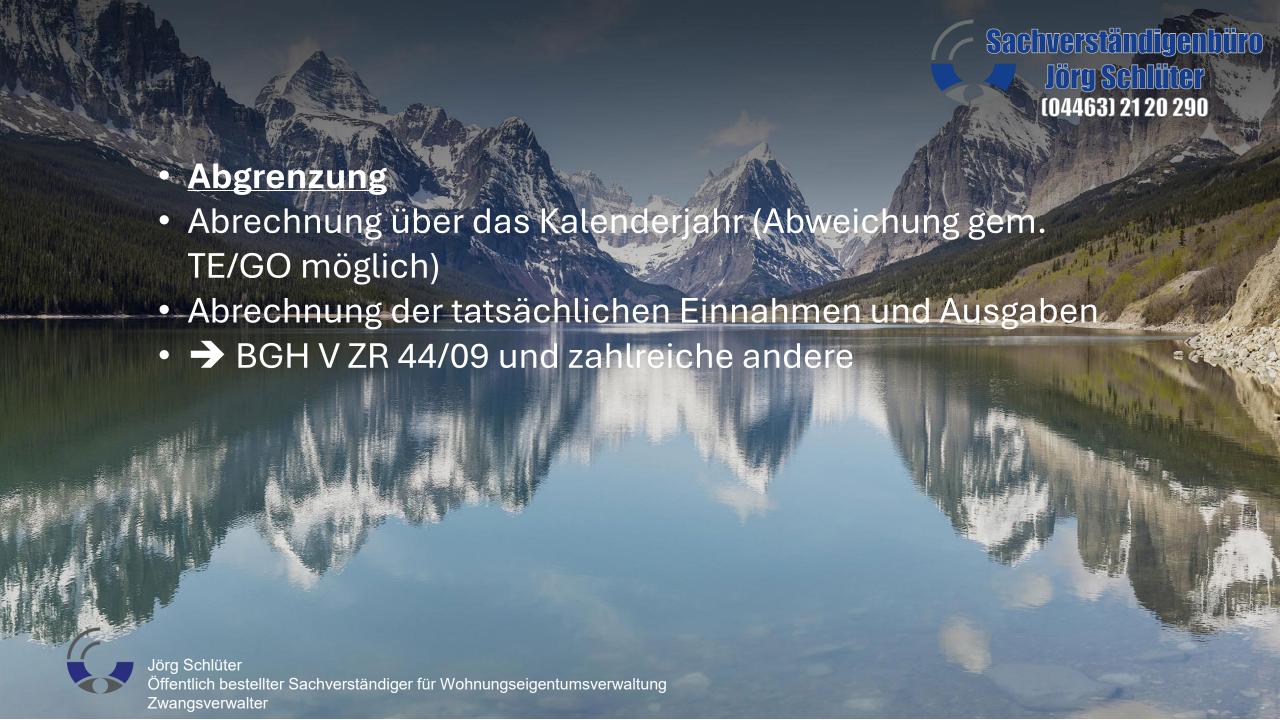


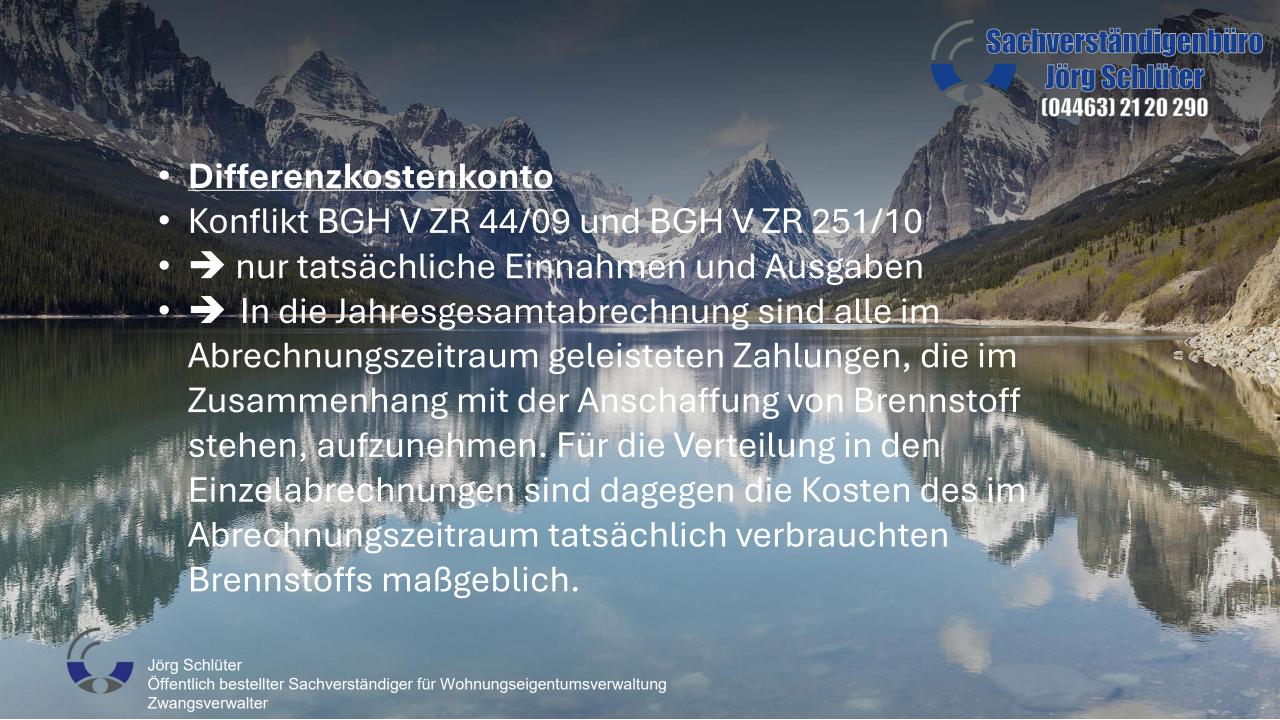
(Wohnungseigentumsgesetz - WEG) § 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

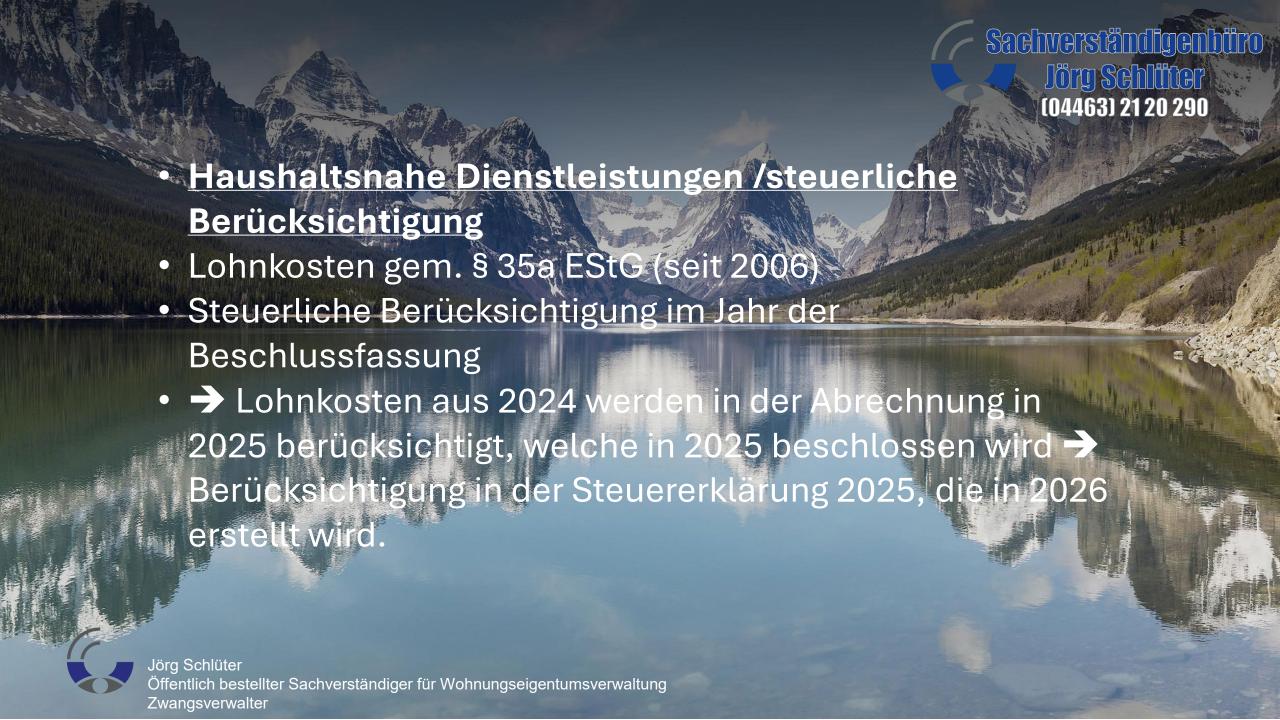
- (1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- (4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.













WEG § 19 Abs. 2 Nr. 4, § 28 Abs. 2 Satz 1; BGB § 139

- Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage sind verteilungsneutral und dürfen nicht in die Abrechnungsspitze einfließen.
- 2. Der Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse kann teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden. Vorauszusetzen ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten.

BGH, Urteil vom 11. April 2025 - V ZR 96/24 - LG Dresden AG Leipzig

Jörg Schlüter Öffentlich bestellter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung Zwangsverwalter





