

Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

Spezialisierung:	Wohnungseigentumsverwaltung		Nr.: WE-07
Thema:	Hausgeldrückstände		
Hilfsmittel	Vorbereitungszeit	Prüfungsgespräch	
Rechtsquellen, Taschenrechner	15 Minuten	max. 30 Minuten	

Ausgangssituation:

Die „Klüger – Hausverwaltung GmbH“ war bisher nur mit der Verwaltung von Mietobjekten beauftragt. Seit kurzem werden auch Wohnungseigentumsgemeinschaften verwaltet. Heute geht es konkret um das Objekt „Wohnungseigentümergeinschaft Budapesterweg 23“.

Objektdaten: 27 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten (im EG), Dachgeschoss ausgebaut (2 Wohnungen), Baujahr 1910, Sanierung, Umwandlung und Verkauf der Einheiten in den Jahren 2000 bis 2003. 10 Wohneinheiten (450/ 1000 MEA) befinden sich im Eigentum der BEST BAU GmbH“. Insgesamt gibt es 20 Eigentümer. Gemäß Gemeinschaftsordnung gilt für das Stimmrecht das Wertprinzip.

- Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte im Jahr 2018 durch einen Zwischenerwerber (*MANTODEA GmbH*). Käufer der Dachgeschosswohnungen sind Herr Groß (*WE – Nr. 26*) und Frau Klein (*WE – Nr. 27*). Herr Groß ist seit November letzten Jahres im Grundbuch als Eigentümer eingetragen (*Nutzen-Lastenwechsel fand im Oktober letzten Jahres statt*), während Frau Klein bisher nur mit einer Auflassungsvormerkung eingetragen ist (*Nutzen-Lastenwechsel fand im Dezember letzten Jahres statt*).

Die MANTODEA GmbH hat bisher keine Hausgelder (*monatlicher Sollbetrag 170,- €*) gezahlt. Herr Groß zahlt sein monatliches Hausgeld in Höhe von 170,- € rechtzeitig seit der Eigentumsumschreibung. Auf die Wohnung Nr. 26 entfallen gemäß Jahresabrechnung für das letzte Jahr 2.400 € Kosten.

- Gegen den Eigentümer Herrn Reibach (*Eigentümer der Wohnung 4, die vermietet ist, 57/ 1000 MEA*) bestehen Hausgeldforderungen in Höhe von 5.000 €. Der Verkehrswert der Wohnung beträgt 80.000 €. Das Grundbuch enthält nur eine Eintragung: Grundschuld über 70.000 € zugunsten der Deutschen Bank. Das außergerichtliche Mahnverfahren war bisher erfolglos.
- In der Gemeinschaft wächst der Unmut über die säumigen Eigentümer, außerdem steigt die Befürchtung, für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haften zu müssen.
- Die Gemeinschaftsordnung enthält bezüglich der Hausgelder keine Regelungen.

Aufgabe:

In der heutigen Besprechung mit dem Verwaltungsbeirat stellen Sie die rechtliche Situation dar und präsentieren Lösungsvorschläge.

Rollenverteilung:

Prüfer: Herr Hennig (Verwaltungsbeirat)
 PrüfungsteilnehmerIn: MitarbeiterIn Klüger – Hausverwaltung GmbH aus der WEG Verwaltung