

Kostenverteilung lt. Teilungserklärung

Notizbuch: WEG Torre

Erstellt: 19.11.2014 21:44

Geändert: 03.12.2014 18:30

Quelle-URL: <http://www.wiso-meinbuero.de/steuer/>

40 Jahre Protokolle und Abrechnungen

Teilungserklärung:

Es ist dort eindeutig gesagt, das alle Kosten bis auf genau benannte Ausnahmen von den Eigentümern der Wohnungen und Lokale nach den festgelegten Quotienten berechnet werden.

Art. 5.: Die Eigentumsurkunde, die das in Wohnungen aufgeteilte Eigentum begründet, wird in Übereinstimmung mit Art. 5 des Gesetzes abgefaßt.
Für jede Wohnung / jeden Geschäftsraum wird in der Urkunde eine Beteiligungsquote festgelegt, die im Verhältnis zum Gesamtwert des Gebäudes steht, und in Hundertsteln desselben ausgedrückt wird.
Aufgrund dieser Quote wird der Anteil an Belastungen und Erträgen der Gemeinschaft festgelegt. Zusammen mit dem exklusiven Eigentum jeder Wohnung oder jedes Geschäftsraumes wird auch ein Anteil oder eine Quote an den gemeinschaftlichen Elementen festgelegt, die dieselbe ist wie die welche in jeder Gründungsurkunde angegeben ist, und der gleiche Anteil an der Urbanisation, wie die Quote, die jeder Wohnung in dem Block, in welchem sie sich befindet, anteilig entspricht.

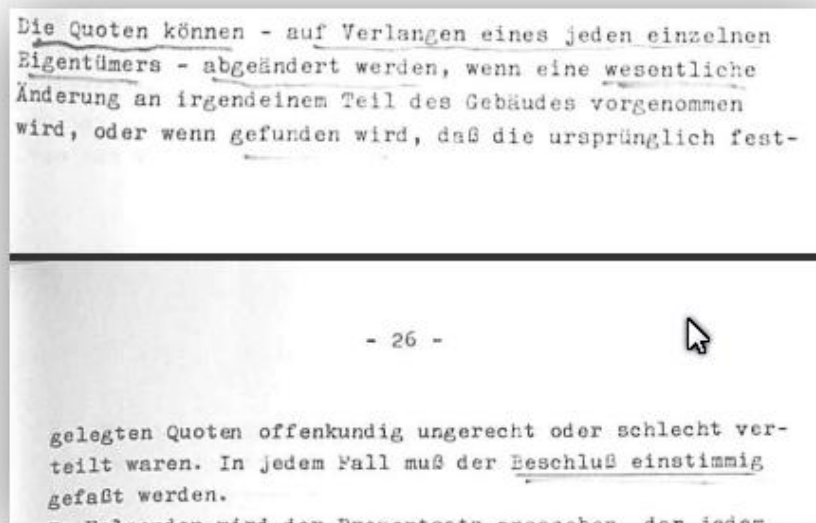
Ausnahmen sind die folgenden

Jedoch gehen auch die Kosten für bloße Wartung und Instandsetzung der Terrassen oder Gärten, die individuell benutzt werden, ausschließlich zu Lasten der entsprechenden Benutzer. Dies trifft auch zu für Treppen, die nur durch einen oder einige Eigentümer benutzt werden. Trotz der in § 1 festgelegten Bestimmungen gehen die Kosten für Wartung und Instandsetzung der Treppenhäuser, Beleuchtung im Hauseingang, Treppenhaus und Aufzug zu Lasten der Wohnungseigentümer, unter Ausschluß der Eigentümer der Räume im Erdgeschoß.

Die gemeinsam genutzten Flächen wie Flure und Treppen sind nur den

Wohnungsgrößen zugerechnet worden. Die Lokale haben diesen Zuschlag nicht. In der Auswirkung bedeutet dies, dass die Wohnungseigentümer für 13 % mehr Fläche an allen Kosten beteiligt sind (8186 qm wirkliche Wohnfläche - 9251 qm berechnete Wohnfläche). Auf diesen Tatbestand wies schon Donath in einer frühen ETV hin, allerdings um fälschlicherweise die Forderung von Frau Doms-Klein (Lopez) auf Freistellung von den Aufzug- und Flurbeleuchtungskosten abzuwehren. Hormigos hat dann ja nach Übernahme der Verwaltung diesen Fehler erkannt und diese Kosten nur von den Wohnungseigentümern kassiert. Er begnügte aber leider, wie mit allen kassierten Umlagen, mit Schätzungen. Durch diese Festlegung der Quotienten zahlen die Wohnungsbesitzer je qm Wohnfläche von allen Kosten einen höheren Anteil als die Lokale je qm Nutzfläche.

Die Quoten können, auch wenn die bisherige Regelung ungerecht oder schlecht war, nur durch einstimmigen Beschluss der Eigentümer geändert werden.



Das Studium der Teilungserklärung ergab eine überraschende Erkenntnis: Wir hatten / haben nicht eine, wir haben / hatten drei Gemeinschaften. Jedes Haus bildet eine selbstständige Wohnungseigentümergeinschaft, für die Zusammenarbeit der Gemeinschaften sind folgende Regelungen getroffen:

Funktionen. Es muß eine Versammlung der Urbanisation gebildet werden, bestehend aus den Präsidenten der drei Blocks und sieben Eigentümern, zwei von jedem der Blocks, jedoch drei vom Gebäude "EL FARO I". Diese Versammlung ist zuständig für Entscheidungen über Fragen der privaten Grünflächen und des Schwimmbeckens, ausgenommen die, die jedem Block zugehören. Diese Versammlung kann auch im Namen der Versammlungen jedes Blocks handeln, und zwar in allen Angelegenheiten, nach Einholung der Zustimmung der Versammlung jedes Blocks mit der laut diesen Statuten notwendigen Mehrheit.

Diese Tatsache wurde in der ersten Versammlung nicht erkannt, der erste Präsident nach Übernahme der Verwaltung von Plazamar war George, Plauk wurde Stellvertreter. Erst in der folgenden Eigentümerversammlung kam es dann zur Wahl dreier Präsidenten: Plauk für Faro I, Schulz für Faro II und George für Manila.

PUNKT 4.

Das Präsidium trat zurück und es wurden von der Versammlung bestimmt :

zum Präsidenten des Hauses EL FARO 1

Herr Heinz Plauk

zum Präsidenten des Hauses EL FARO 2

Herr Hermann Schulz

zum Präsidenten des Hauses MANILA :

Herr Heinrich George

Es wurde eine einheitliche Verwaltung aller drei Häuser unter der Bezeichnung Eigentümergemeinschaft El Faro/Manila beschlossen und

Herr Heinz Plauk zum Präsidenten

Herr Heinrich George zum Vicepräsidenten

Herr Francisco Galan zum Secretario-Administrador

Herr u. Frau Santaella zu Beisitzern

ernannt.

Blatt 2

Fortsetzung des Protokolls

Die Versammlung beschloss einstimmig die Verwaltung aller drei Häuser geschlossen durch dieses Gremium durchzuführen.

Herr Dr. Grochocki stellte dazu folgenden

Antrag :

Künftig nur noch ein Präsidium für die drei Häuser El Faro 1, El Faro 2 und Manila zu benennen, um für alle Zeit eine einheitliche und gemeinsame Verwaltung zu haben.

Dieser Antrag wurde einstimmig angenommen.

Es wurde dann eine einheitliche Verwaltung aller drei Häuser unter der Bezeichnung Eigentümergemeinschaft El Faro / Manila beschlossen und Plauk zum Präsidenten George zum Vizepräsidenten, die Eheleute Santaella zu Beisitzern und Galan zum Administrator und Sekretär ernannt? Damit dürften die formalen Anforderungen für eine Änderung des Einrichtungstitels, dessen Original Bestandteil der Teilungserklärung ist, gegeben sein. Wurde die Zusammenlegung der drei Gemeinschaften eingetragen und damit vollzogen?

Wie kommt Pigall zu den Quotienten?

In der Teilungserklärung liegen die Werte bezogen auf die jeweiligen Häuser vor. In der Teilungserklärung sind auch die Größen der Wohnungen und der Erdgeschossflächen sowie die Gesamtkosten je Haus aufgeführt.

DIE DEN BLOCKS DER URBANISATION ENTSPRECHENDEN KOEFFIZIENTEN:	
A)- Gebäude FARO I	41,250
B)- Gebäude FARO II	27,725
C)- Gebäude MANILA	31,025
Insgesamt	<u>100,000</u>

Offensichtlich hat Pigall dann aus der Wohnungsgröße / Gesamtkosten - * 100 die neuen Quotienten errechnet.

1977 wurde von Donath eine neue Gliederung von Kostenvoranschlag und Jahresbericht eingeführt. Das schaffte Klarheit und Vergleichbarkeit. Sobald Frau Behrmann Präsidentin wurde, gab Frau Galan, die damals die Agencia Pigall leitete, die von Donath eingeführte Gliederung wieder auf.

Herr Hormigos erkannte bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit die fehlende Befreiung der Lokale von den oben aufgeführten Kosten. Er stellte die Kostenvoranschläge nach zwei Kostenstellen zusammen, "Alle Eigentümer" und "Nur Wohnungseigentümer". Die oben genannten Kosten wurden nur auf die Wohnungseigentümer umgelegt, der gesamte andere Aufwand auf alle . Leider ist in dem Protokoll von 1994 nicht erläutert, wie Hormigos die Aufteilung der Stromkosten berechnet hat, kassiert hat er all die Jahre nach den geschätzten Beträgen, die wirklichen Zahlen haben dann lediglich in den Rücklagen Niederschlag gefunden. Die Unterschiede waren beachtlich:

Überblick über die Kosten 2005-2014 mit Vergleich der der Kostenstelle Wohnungen belasteten und der gesamten Stromkosten:

Jahr	Kostenvoranschlag				Jahresrechnung			
	Ausgaben Allgemein	Ausgaben Wohnungen	darin Strom	total	Ausgaben	darin Strom	Übersch/Fehlb.	Stromanteil Wohnungen
2005	43.743	6.257	1.202	50.000	59.280	3.145	-9.280	38,22
6	45.483	6.517	1.262	52.000	48.527	2.896	3.473	43,58
7	54.037	5.963	1.262	60.000	53.001	3.238	6.999	38,98
8	56.421	5.662	1.262	62.083	66.215	3.571	-4.133	35,34
9	61.724	6.100	1.600	67.824	65.405	4.370	2.419	36,61
10	64.124	6.400	1.600	70.524	59.812	4.401	10.712	36,36
11	60.970	7.110	1.600	68.080	66.740	5.678	1.340	28,18
12	66.520	7.110	1.600	73.630	72.501	6.243	1.129	25,63
13	66.520	7.110	1.600	73.630	85.363	5.493	-11.733	29,13
14	73.170	12.510	4.800	85.680	86.662	6.022	-982	79,71

