

HEIMATBÜRO

01

IMMOBILIEN IN IHRER REGION

22









Willkommen im Heimatbüro GmbH & Co.KG Starkes Duo im "Heimatbüro"

Vor über 20 Jahren hat Peter Fahrnholz mit der Firma Fahrnholz Immobilien&Verwaltung den Grundstein für das heutige Heimatbüro gelegt. In den Jahren 2008 bis 2018 war er, neben der Hausverwaltung, noch für die Sparkasse Allgäu als Immobilienberater tätig. In dieser Zeit haben sich Philipp Leisen und Peter Fahrnholz kennen und schätzen gelernt.

Im Jahr 2018 ist Peter Fahrnholz aus der Sparkasse Allgäu ausgeschieden und hat sein Einzelunternehmen Fahrnholz Immobilien in das Heimatbüro e.K. gewandelt. Nach zwei erfolgreichen Jahren mit stetigem Wachstum freut es ihn sehr, dass er Philipp Leisen als Teilhaber und 2. Geschäftsführer für das Heimatbüro GmbH & Co KG gewinnen konnte.

Gemeinsam wollen Sie die Wachstumsstrategie des Heimatbüros ausbauen und mit ihrer jahrelangen Erfahrung als Immobilienberater ihren Kunden die beste Dienstleistung bieten.

Digitalisierung, moderne Prozesse, aber auch Social Media werden bei den beiden Geschäftsführern eine noch stärkere Rolle spielen. Wobei Philipp Leisen schwerpunktmäßig für die Immobilienvermarktung zuständig ist und Peter Fahrnholz für die Hausverwaltung.

Geschäftsführer Peter Fahrnholz

Geschäftsführer Philipp Leisen

Thilipp feigen.



5 Gründe mit dem Heimatbüro zu verkaufen.

Persönliche und umfangreiche Beratung

Egal ob Sie verkaufen, kaufen möchten: Unsere Erfahrenen Immobilienberater-/innen nehmen sich viel Zeit für Ihre Anliegen, arbeiten Transparent und sind stets mit dem Herzen dabei.

Bewertung und Analyse

Eine akkurate Schätzung des Immobilienwertes ist die Grundlage für den Preis der Immobilie und trägt maßgeblich zu einem erfolgreichen Verkauf bei.

Premium Präsentation

Für den erfolgreichen Verkauf spielt ein digitales und aussagekräftiges Exposé eine wichtige Rolle. Wir setzen Ihre Immobilie mit einem Profi Fotograf ins richtige Licht. Unsere 360 Grad Touren reduzieren die nötigen Besichtigungstermine.

Kundenzufriedenheit

Unsere Kundenbewertungen sprechen für sich!

Betreuung

Betreuung nach dem Kaufvertragsabschluss - Unseren Kunden stehen wir jederzeit gerne mit Rat und Tat zur Seite und beraten Sie zu allen Fragen rund um Immobilien.





Ein Ausblick auf unseren Ratgeber mit den wichtigsten Begriffen und Fakten aus der Immobilienwelt einfach erklärt.

Begriffe wie "Bestellerprinzip", "Teilungserklärung" und "versteckte Mängel" sind Ihnen nicht ganz geläufig?

Das ist verständlich. Denn es sind Begriffe aus einer Welt, mit der Sie als privater Immobilien-Eigentümer nicht tag- täglich in Berührung kommen: der Immobilienwelt.

Wir möchten für Sie diese Welt unter die Lupe nehmen und werden Ihnen sämtliche relevante Begriffe aus der Immobilienbranche erklären.

So ermöglicht dieser Ratgeber es Ihnen, hinter die Kulissen zu schauen: um einen seriösen Makler zu erkennen oder um zu wissen, worauf es beim Immobilienverkauf – privat oder mit Makler – ankommt.

Wenn Sie weitere Fragen haben, können Sie uns gerne kontaktieren. Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Sie wollen unseren kostenlosen Ratgeber "Immobilienwelt Erklärt" mit wenigen Klicks? Auf unserer Website: www.heimatbuero.com. Erhalten Sie diesen und noch weitere spannende Ratgeber rund um das Thema Immobilien.



Private Immobilienverkäufer unterschätzen oft den Aufwand und die nötigen Kenntnisse, die für den Verkauf ihres Hauses oder ihrer Wohnung nötig sind. Der Angebotspreis muss recherchiert, Verkaufsunterlagen müssen erstellt und Besichtigungen durchgeführt werden. Was es darüber hinaus zu beachten gilt.

Bei der Vermarktung einer Immobilie sind drei Phasen zu unterscheiden. Zunächst muss der Wert der Immobilie taxiert und daraus resultierend der Angebotspreis ermittelt werden. In der anschließenden Vermarktungsphase ist es wichtig, die Immobilie in Text und Bild möglichst realitätsnah und auf die Zielgruppe zugeschnitten zu beschreiben. Im dritten Schritt finden Besichtigungstermine und Verhandlungsgespräche statt, bevor mit dem notariellen Kaufvertrag der Immobilienübergang besiegelt wird.

Immobilienwert und Angebotspreis

Basis für einen erfolgreichen Verkauf ist ein exakter Immobilienpreis. Nur wenn der Angebotspreis marktfähig ist, werden sich genug potenzielle Käufer melden. Der Marktwert setzt sich unter anderem aus der Lage der Immobilie, ihrem Baujahr, Zustand sowie der aktuellen Nachfrage zusammen. Hilfreich kann es sein, auf Immobilienportalen nach ähnlichen Objekten zu recherchieren. "Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte veröffentlichen Kaufpreissammlungen zurückliegender Transaktionen, die ebenfalls bei der Werteinschätzung helfen.

Über welche Plattformen die Immobilie anbieten?

Nun sollte der Verkäufer überlegen, über welche Medien er sein Objekt anbieten will. Über eine Tageszeitung und deren Online-Angebot, über große Immobilienportale wie Immoscout 24, über lokale Plattformen oder Kleinanzeigen-Datenbanken wie Ebay? Die Objektfotos für die Anzeige müssen eine gute Qualität haben, bei guten Lichtverhältnissen aufgenommen werden. Der Text der Verkaufsunterlage (Exposé) sollte die Immobilie neutral beschreiben, ohne Übertreibungen und blumige Formulierungen. Angaben zu Wohnungsgröße, Baujahr, Alter der Heizung etc. müssen im Vorfeld recherchiert werden. Sinnvoll ist es, einen Dienstleister damit zu beauftragen, einen ansprechenden Grundriss der Wohnung oder des Hauses zu gestalten. Anbieter finden sich im Internet. Die anfallenden circa 50 Euro sind gut investiertes Geld.

"Für die Verkaufsunterlagen sind zudem verschiedene Schriftstücke zu sammeln wie ein gültiger Energieausweis, eine Flurkarte, ein Grundbuchauszug etc.".

Während der Vermarktungsphase sollte sich der Verkäufer ein Prepaid-Handy und eine extra E-Mail-Adresse zulegen. So gibt er zunächst keine privaten Kontaktdaten weiter und weiß beim Handyklingeln, dass ein Interessent dran ist.

Um den Aufwand in Grenzen zu halten, sollten Sie noch eine 360 Grad Tour von Ihrer Immobilie erstellen lassen. So können Sie die nötigen Besichtigungen um ca. 50% reduzieren.

Ein Immobilienprofi nimmt diese Arbeit ab

Wem dieser Aufwand zu groß ist, der sollte sich an eine Makler wie uns wenden. Während Privatpersonen zumeist nur einmal im Leben eine Immobilie verkaufen, ist dies für das Heimatbüro tägliche Praxis. Wir haben innovative Marketinginstrumente und vermitteln Häuser auch über soziale Netzwerke, mit virtuellen Besichtigungstouren oder Videos. Dies erhöht die Interessentenanzahl und die Sichtbarkeit der angebotenen Immobilie.

Wir verfügen über einen Pool an vorgemerkte, geprüfte Kaufinteressenten. Findet sich in diesem Pool ein Käufer, reduziert sich für den Verkäufer die Zahl der Besichtigungstermine.

Immobiliendienstleister agieren als neutrale Dritte. Sie können Preisverhandlungen besser führen und bei Streitigkeiten moderieren. Mit ihrer Unterstützung werden oft höhere Preise erzielt und die Immobilie schneller verkauft.



Auf www.heimatbuero.com finden Sie den kompakten kostenlosen Ratgeber "Privater Immobilienverkauf".



Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.



Wir verwalten Ihre Immobilie

Durch moderne Prozesse und einen hohen Digitalisierungsgrad gewährleisten wir größtmögliche Transparenz gegenüber unseren Eigentümern. Dazu gehören ein Eigentümerportal in dem Sie 24 Stunden am Tag und 365 Tage im Jahr Zugriff auf alle relevanten Daten Ihrer Wohnung haben. Die anstehenden Aufgaben bearbeiten wir mit unserem Ticketsystem, so dass die Dokumentation und Nachverfolgung gewährleistet ist.

WEG-Verwaltung, Mietverwaltung und Sondereigentumsverwaltung

Unsere Leistungen umfassen dabei neben der klassischen Objektverwaltung auch die Vermögensverwaltung Ihres Investments. Wir zeigen Ihnen auf, welche Potentiale in Ihrer Immobilie stecken und wie wir diese fördern können. Denn neben einer optimalen Bewirtschaftung und zufriedenen Bewohnern geht es uns vor allem um eines: den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten und langfristig zu steigern.

Für die Gemeinschaft sind wir stark - Die Heimatbüro WEG-Verwaltung

Unsere Erfahrung mit vielen kleinen, mittleren und großen Wohnungseigentümergemeinschaften zeigt: Wo mehrere Interessen unter einem Dach aufeinander treffen, ist höchste Flexibilität gefragt. Darum gehen die Leistungen des Heimatbüros im Bereich der WEG-Verwaltung weit über das klassische Aufgabenspektrum hinaus. Welche Sie davon benötigen und in Anspruch nehmen möchten, bestimmen Sie.

Wir schnüren Ihnen ein individuelles, flexibles Leistungspaket nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen. Volle Unterstützung zu geringen Fixkosten. Und das bereits ab einer WEG-Größe von vier Eigentümern.

Unterstützung auf allen Wohnebenen - Die Heimatbüro Mietverwaltung

Optimaler Werterhalt, sichere Rendite und permanente Kostenkontrolle: Für Ihre Immobilie garantiert Ihnen das Heimatbüro ein zuverlässiges, kompetentes Management, das die kaufmännische, technische und mietrechtliche Hausverwaltung umfasst.

So entlasten wir Sie als Eigentümer, regeln sämtliche Mietangelegenheiten und sorgen dafür, dass Ihr Haus in bestem Zustand ist und bleibt. Im Falle von Mieterwechseln oder dem Wunsch, einen Teil oder die ganze Immobilie zu veräußern, stehen wir Ihnen jederzeit zur Seite.

Ihre Wohnung, unsere Verantwortung - Die Heimatbüro Sondereigentumsverwaltung

Als Vermieter ist man mit verschiedensten Aufgaben und Herausforderungen konfrontiert. Diese können Sie mit einiger Erfahrung und entsprechendem Zeitaufwand alleine bewältigen – müssen Sie aber nicht. Mit dem Heimatbüro als Partner ist die Verwaltung Ihrer Eigentumswohnung in besten Händen. Und Sie genießen das schöne Gefühl, sich um nichts kümmern zu müssen. Bei der Neuvermietung Ihrer Immobilie stimmen wir uns eng mit Ihnen ab, stehen Ihnen beratend zur Seite und finden so schnell den passenden Mieter für Ihre Immobilie. Nachhaltigkeit, Solidität und ein gutes Mietverhältnis stehen dabei für uns wie auch für Sie an erster Stelle.

Was können wir für Sie tun?

Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot, das auf Ihre Immobilie und Bedürfnisse zugeschnitten ist. Eines ist dabei immer inklusive: unser umfassendes Fachwissen, das wir Ihnen jederzeit zur Verfügung stellen.





Frühzeitig ans Alter Denken.

Es gibt mehrere Modelle, wie man im Alter komfortabel wohnen kann. Man kann beispielsweise die vier Wände umbauen, in eine Wohnung ziehen oder Teile des Eigenheims vermieten. Wichtig ist, sich frühzeitig mit diesen Veränderungen zu befassen.

Egal ob in Füssen oder anderswo: Viele ältere Menschen stehen vor der Frage, wie sie ihren Lebensabend verbringen wollen. Möchten sie möglichst lange im Eigenheim leben und ihre vier Wände angenehmer gestalten, indem sie einige Umbauten vornehmen, die ihre Immobilie barrierefrei machen? Oder wollen sie lieber ihr Einfamilienhaus verkaufen und stattdessen in eine barrierefreie Etagenwohnung mit Aufzug ziehen? Denn oft ist das Eigenheim nach dem Auszug der Kinder zu groß, Umbauten zu kostspielig und der Garten zu arbeitsintensiv. Nicht wenige suchen auch eine neue Bleibe in der Nähe ihrer Kinder, um mehr Kontakt zu ihren Enkeln zu haben.

Experten helfen bei der Planung

Egal wie die Wahl ausfällt, sie sollte wohl überlegt sein. "Außerdem sollten sie Experten wie Architekten, Statiker und Handwerker hinzuziehen". Durch die Verwaltung des Betreuten Wohnen in Füssen gehört die Beratung älterer Menschen im Heimatbüro zum Alltag dazu.

Entscheidungen werden oft aufgeschoben

Leider schieben viele ältere Menschen die Entscheidungen zu ihrer künftigen Wohnsituation auf, oft weil Sie sich nur ungern mit dem Altern und ihren schwindenden Kräften befassen möchten. "Das ist natürlich und nachvollziehbar. Allerdings müssen die Entscheidungen dann oft kurzfristig getroffen werden. Wenn einer der beiden Ehepartner beispielsweise nach einem Sturz, Unfall oder Schlaganfall plötzlich in seiner Mobilität eingeschränkt ist, wird das Thema Wohnen neu definiert. Solche, unter Zeitdruck gefällten Veränderungen, sind nicht unbedingt die Besten.

Barrierefreier Umbau mit Mehrwert

Möglicherweise kann ein barrierefreier Umbau mit anderen Maßnahmen, wie einer Gebäudedämmung oder dem Fensteraustausch verknüpft werden. Entscheidend sind altersgerechte Anpassungen in Küche und Bad sowie barrierearme beziehungsweise -freie Wege. Dazu zählen die Übergänge von der Terrasse in die Wohnung oder der Zugang zum Haus. Türen sollten mindestens 90 Zentimeter breit sein, Flure 1,50 Meter, wie die Plattform Nullbarriere.de rät. Eventuell sind hierfür Grundriss-Änderungen nötig: Küche und Bad lassen sich eventuell vergrößern, wenn dem Wohnzimmer einige Quadratmeter abgezwackt werden. Die Modernisierer sollten überlegen, Bewegungsmelder am Bett, im Flur und im Bad anzubringen.

Wohnen im Alter in Füssen - Bestens versorgt mit dem Heimatbüro.

Seit über 20 Jahren sind wir mit den verschiedenen Wohnformen für das Wohnen im Alter in Füssen betraut. Ob Seniorenwohnung oder Wohngruppe, wir können Sie umfassend informieren.

Die Entscheidung, sein trautes Heim zu verlassen und einen neuen Lebensabschnitt zu beginnen, benötigt Zeit und eine objektive, anschauliche Beratung.

- Ihre jetzige Immobilie passt nicht mehr zu Ihnen?
- Die Arbeit belastet Sie ? (Schneeräumen, Gartenpflege usw.)
- Die Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden zu lang?
- Es ist absehbar, dass Sie Ihr Auto nicht länger benutzen wollen oder können?
- Ihre Angehörigen wollen Sie zuverlässig untergebracht wissen?
- Sie möchten schnelle Hilfe im Notfall erhalten?

Mit einer Wohnung im betreuten Wohnen helfen wir Ihnen, Ihre Eigenständigkeit zu behalten und helfen Ihnen gerne bei der Vermarktung Ihrer jetzigen Immobilie zu Bestpreisen.

Sie wollen eine kostenlose Immobilienbewertung mit wenigen Klicks? Auf der Website von Heimatbüro Immobilienmanagement erhalten Sie eine solche: www.heimatbuero.com. Oder wenden Sie sich direkt an Peter Fahrnholz, Telefon: 08362 - 92 11 77 oder E-Mail: immobilien@heimatbuero.com.





Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?



www.heimatbuero.com







HEIMATBÜRO GmbH & Co KG

Ziegelangerweg 1 87629 Füssen Telefon: 08362-921177 E-Mail: info@heimatbuero.com



IMPRESSUM

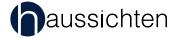
ZwoVadis GmbH, Projektstr. 4, 52134 Herzogenrath, www.haussichten.de

Bildnachweise: Stock-Datei-ID:493549930 (https://www.istockphoto.com)

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Konzeptionelle Gestaltung: Schwarz Design Consulting, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen

haussichten ist ein Produkt der ZwoVadis GmbH:





HEIMATBÜRO

01

IMMOBILIEN IN IHRER REGION

21







WEG-Reform 2020

Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer, das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) zur WEG-Reform 2020 heißt mit vollem Namen "Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften "und bringt erhebliche Veränderungen des Wohnungseigentumsgesetzes mit sich. Deshalb haben wir uns entschlossen, eine Information an die Eigentümer herauszugeben, die das Wichtigste zusammenfasst. Es handelt sich um eine persönliche Zusammenstellung, nach jetzigem Wissensstand und den u.g. Quellen. Deren Richtigkeit sowie inhaltliche und technische Fehlerfreiheit werden ausdrücklich

nicht zugesichert. Eine Haftung ist ausgeschlossen. Wir haben dazu schon mehrere Schulungen absolviert, eine Auswahl der Nachweise finden Sie am Schluss des Dokumentes. Der Gesetzgeber hat nach vielen Anläufen das WEMoG verabschiedet. Es wurde am 16.10.20 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBI I, 2187) und ist am 01.12.20 in Kraft getreten. Die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern ändern sich grundlegend, so dass die Auswirkungen im "täglichen Leben einer Wohnungseigentümergemeinschaft" gravierend sind. Die wichtigsten Änderungen stellen wir Ihnen nachfolgend übersichtlich und im direkten Vergleich zu den bisherigen Regelungen vor. Ihr Klaus-Peter Fahrnholz samt Heimatbüroteam.

Quellen:

- 1. Dötsch/ Schultzky/ Zschieschack, WEG-Recht 2021
- 2. Alexander C. Blankenstein, WEG-Reform 2020
- 3. Lehmann-Richter/ Wobst, WEG-Reform 2020
- 4. VDIV NRW Synopse-neue-Rechtssprechung
- 5. Zschieschack, Synopse zum WEMoG, NZM 21/2020

Heimatbüro e.K. Immobilienmanagement Ziegelangerweg 1 87629 Füssen www. heimatbuero. com

Geschäftsführer: Klaus-Peter Fahrnholz





WEG bisher	WEG neu ab 01.12.2020
Wohnungseigentümerversammlung	§§ 23 – 25 WEG
Die Einladungsfrist betrug 2 Wochen.	Die Einladungsfrist beträgt jetzt 3 Wochen. Die Einladung kann wie bisher in Textform erfolgen.
Eigentümerversammlungen mussten als Präsenzveranstaltung stattfinden.	Die Präsenzversammlung bleibt, zusätzlich kann die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss die Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung erlauben und dabei auch die konkreten Bedingungen (Auswahl der Technik, geschützter Zugang etc.) festlegen.
Die Versammlung war nur beschluss- fähig, wenn die anwesenden Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentums- anteile vertreten. Andernfalls musste eine Wiederholungsversammlung einberufen werden, die stets beschluss- fähig war.	Diese Regel wurde vereinfacht: Jede Versammlung ist automatisch beschlussfähig , unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten beziehungsweise online zugeschaltet sind.
Ein Umlaufbeschluss (ohne Versammlung) konnte nur in Schriftform erfolgen.	Ein Umlaufbeschluss kann jetzt auch in Textform (z.B. per Mail) gefasst werden.
Ein Umlaufbeschluss kam nur zustande, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung erklärt haben.	Die Eigentümerversammlung kann jetzt beschließen, dass über einen konkreten Beschlussgegenstand im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit entschieden werden kann. Beispiel: Die Eigentümer fassen in der Versammlung einen Beschluss über die Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme, aber es ist noch nicht klar, an wen der Auftrag erteilt werden soll. Dann können die Eigentümer beschließen, dass hierüber (= konkreter Beschlussgegenstand) im Umlaufverfahren mit Mehrheit entschieden wird.

WEG bisher

WEG neu ab 01.12.2020

Wohnungseigentümerversammlung

Beschlüsse binden auch Rechtsnachfolger.

§§ 23 - 25 WEG

Auch künftig sind Beschlüsse für Rechtsnachfolger bindend. "Vereinbarungsändernde Beschlüsse", also Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel in einer Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung gefasst werden, gelten gegenüber Rechtsnachfolgern aber nur, wenn sie ins Grundbuch eingetragen wurden.

Kostenverteilung

Bisher konnten die Wohnungseigentümer nur bei zwei Fallgruppen eine von den Vorgaben des Gesetzes oder der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung beschließen:

- Bei Betriebskosten im Sinne des Mietrechts
- Bei Instandhaltungskosten, soweit es sich um einen "Einzelfall" handelte.

§ 21 VII WEG: ".. Regelungen über die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums... (z.B.:Umzugspauschalen) ist weggefallen

§ 16 WEG

Jetzt können die Wohnungseigentümer für alle Kostenarten eine abweichende Verteilung beschließen. Das gilt auch für Erhaltungsmaßnahmen (neue Bezeichnung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen).

Derartige Beschlüsse sind anfechtbar, wenn sie die Grundsätze der Verteilungsgerechtigkeit und der Maßstabskontinuität (keine beliebigen Änderungen) nicht berücksichtigen.

Beschlüsse über "Umzugspauschalen" sind nicht mehr gültig und diese können so nicht mehr erhoben werden. Bisher gezahlte Beträge müssen nicht zurückerstattet werden.

Jahresabrechnung

Bisher enthielt das Gesetz keine Angaben zum Inhalt des Beschlusses über die Jahresabrechnung.

§ 28 WEG

Jetzt wird klargestellt, dass die Eigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung nur über die Anpassung der Vorschüsse beschließen, also über die Abrechnungsspitze. Die Jahresabrechnung dient nur der Anpassung des Wirtschaftsplans an den tatsächlichen finanziellen Bedarf, mit ihr wird der Anteil der Wohnungseigentümer an den Kosten des jeweiligen Abrechnungsjahres festgelegt. ->

WEG bisher

WEG neu ab 01.12.2020

Jahresabrechnung

Bisher enthielt das Gesetz keine Angaben zum Inhalt des Beschlusses über die Jahresabrechnung.

Das Gesetz enthielt keinerlei Verpflichtung zur Darstellung der jeweiligen Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft.

§ 28 WEG

Die übrigen Angaben in der Jahresabrechnung sind nicht Beschlussgegenstand, eine Anfechtung kann sich nur gegen die Abrechnungsspitze richten.

Der Verwalter hat nach neuem Recht nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Er muss diesen Vermögensbericht jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung stellen. Der Vermögensbericht ist nicht Bestandteil der Jahresabrechnung, er dient nur der Information der Eigentümer über die Vermögenslage.

Verwaltungsbeirat

Bisher war die Anzahl auf 3 Personen begrenzt.

Die Aufgabe des Beirats wurde bisher mit "Unterstützung" des Verwalters beschrieben.

Die Haftung des Beirats war nicht beschränkt.

§ 29 WEG

Die Anzahl der Beiratsmitglieder ist nach neuem Recht frei wählbar.

Nach der neuen Formulierung "unterstützt und überwacht" der Beirat den Verwalter.

Unentgeltlich tätige Beiratsmitglieder haften nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Bestellung und Abberufung des Verwalter

Der Verwalter konnte für eine Dauer von höchstens 5 Jahren, bei der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens 3 Jahre, bestellt werden.

Die Abberufung des Verwalters konnte auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden.

§ 26 WEG

Die Bestellung des Verwalters erfolgt auch künftig auf höchstens 5 Jahre bzw. 3 Jahre bei neu gegründeten Wohnungseigentümergemeinschaften.

Der Verwalter kann künftig jederzeit abberufen werden, in diesem Fall endet der Verwaltervertrag spätestens 6 Monate nach der Abberufung.

WEG bisher

WEG neu ab 01.12.2020

Bauliche Veränderungen und Kostenbeteiligung

Bislang konnten bauliche Veränderungen, zum Beispiel der Einbau von Ladestationen für Elektroautos oder der Einbau eines Aufzugs, durch das Veto einzelner Eigentümer verhindert werden.

§§ 20, 21 WEG

Über alle baulichen Veränderungen kann jetzt durch einfachen Mehrheitsbeschluss entschieden werden. Anfechtbar sind solche Beschlüsse, mit denen die Wohnanlage grundlegend umgestaltet wird oder Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt werden.

Der Schutz der überstimmten Minderheit erfolgt durch differenzierte Kostentragungsregelungen:

Im Grundsatz müssen nur die Eigentümer, die mit "Ja" gestimmt haben, die Kosten baulicher Veränderungen (inkl. der Folgekosten) tragen.

Eine Kostentragung durch alle Eigentümer erfolgt nur dann, wenn die Maßnahme durch eine besonders große Mehrheit (2/3 der abgegebenen Stimmen und Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen wurde oder sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Jeder Wohnungseigentümer kann die Gestattung bestimmter privilegierter baulicher Veränderungen verlangen, dazu gehören der Einbau von Ladestationen, Einbruchsschutz oder Telekommunikationsanschlüsse mit hoher Kapazität sowie Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit. Hierfür ist dennoch ein Beschluss erforderlich, der die Art und Weise der Durchführung regelt.

Die Kosten solcher Maßnahmen sind ausschließlich durch den Wohnungseigentümer zu tragen, der die Gestattung erhalten hat. Er ist auch allein nutzungsberechtigt. ->

WEG bisher

WEG neu ab 01.12.2020

Bauliche Veränderungen und Kostenbeteiligung

Bislang konnten bauliche Veränderungen, zum Beispiel der Einbau von Ladestationen für Elektroautos oder der Einbau eines Aufzugs, durch das Veto einzelner Eigentümer verhindert werden.

§§ 20, 21 WEG

Nachzügler können verlangen, dass ihnen die Nutzung einer neu geschaffenen Infrastruktur gegen entsprechende Kostenbeteiligung ermöglicht wird.

Beispiel: Ein Wohnungseigentümer hat technische Vorrichtungen für die Installation einer Ladestation erstellt und bezahlt. Später kaufen sich zwei weitere Wohnungseigentümer auch ein Elektroauto. Diese können dann die Mitnutzung gegen nachträgliche Beteiligung an der Investition und künftige Teilnahme an den laufenden Kosten verlangen.

Vertretung der Eigentümergemeinschaft

Der genaue Umfang der Vertretungsbefugnis des Verwalters = Vertretung im Außenverhältnis war bisher im Gesetz nicht klar geregelt. Im Einzelfall bedurfte es des Nachweises der Bevollmächtigung durch Vorlage entsprechender Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Ebenso gab es keine Regelung für die Vertretung der Eigentümer gegenüber dem Verwalter.

§ 9b WEG

Das neue Gesetz bestimmt, dass der Verwalter gesetzlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft ist und diese kraft seiner Bestellung im Außenverhältnis vertritt. Der Verwalter muss nur seine Verwalterbestellung (durch Vorlage des Bestellungsbeschlusses) nachweisen und kann ohne Vollmacht alle Rechtsgeschäfte für die Eigentümergemeinschaft abschließen.

Ausnahmen: Grundstückskauf- und Darlehensverträge darf der Verwalter nur bei Vorlage eines entsprechenden Beschlusses abschließen.

Das neue Gesetz regelt, dass die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einen durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer vertreten wird.

WEG bisher

WEG neu ab 01.12.2020

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Befugnisse des Verwalters waren in einem Aufgabenkatalog geregelt.

§ 27 WEG

Im Unterschied zur Vertretungsbefugnis des Verwalters (§ 9b WEG), die das "Können" im Außenverhältnis betrifft, regeln die "Aufgaben und Befugnisse des Verwalters" das "Dürfen" im Innenverhältnis zur Eigentümergemeinschaft.

Der gesetzliche Aufgabenkatalog zu den Befugnissen des Verwalters ist entfallen. Stattdessen ist allgemein geregelt, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Die Eigentümer können die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss erweitern oder einschränken.

Zertifizierter Verwalter

Keine Regelung.

§ 19 Abs. 2 Nr. 6; § 26a WEG

Nach Ablauf einer Übergangsfrist von 2 Jahren, somit ab dem 01.12.2022, entspricht nur noch die Bestellung eines zertifizierten (= von der IHK geprüften) Verwalters ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ausnahmen: Es handelt sich um eine WEG mit weniger als 9 Einheiten oder ein Miteigentümer wird zum Verwalter bestellt oder weniger als ein Drittel verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Die Rechtsverordnung, die die Einzelheiten der Zertifizierung regelt, ist noch nicht erlassen.

Diese fachliche Zertifizierung ist von der Berufszulassung, die jeder Verwalter bereits jetzt nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung benötigt, zu unterscheiden.

Schulungsnachweise (Auszug)

Baurecht für den WEG Verwalter 09.11.2020 Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.



Eigentümerversammlung 2021 - was gehört nach der WEG-Reform auf die Agenda 09.02.2021 VDIV Management GmbH



Neue Beschlussvorschläge nach der WEG-Reform - Was der Verwalter beachten muss! 12.02.2021 VDIV Management GmbH



WEMoG - WEG-Reform 2020 27.10.2020 PIWI GmbH



Bauliche Maßnahme in der WEG 17.03.2021 PIWI GmbH



WEG-Novelle 01.12.2020 (WEMoG) 09.12.2020 Anwaltshaus Augsburg







Das Heimatbüro - Ihr Makler in der Region Füssen und dem gesamten Allgäu!

Egal ob Sie verkaufen, kaufen, mieten oder vermieten möchten: Unsere erfahrenen Immobilienberater-/innen nehmen sich viel Zeit für Ihre persönlichen Anliegen, arbeiten transparent und sind stets mit dem Herzen dabei. Wir möchten Sie jeden Tag aufs Neue mit unserem überdurchschnittlichen Engagement überraschen.

So unterstützen wir Sie als Immobilienberater:

- Präzise Immobilienbewertung & Marktanalyse
- Strategische Beratung zu Immobilienverkauf, Vermietung oder Kauf
- Unterstützung bei der Immobiliensuche
- Beratung zu Sanierungsmaßnahmen
- Besichtigungsservice auch beim Verkauf von Ferienhäusern
- Prüfung der Solvenz potentieller Käufer
- Und viele weitere Services, lassen Sie sich überraschen

Sie möchten eine Wohnung ein Haus oder ein Grundstück verkaufen? Für den erfolgreichen Verkauf spielt ein aussagekräftiges Exposé eine wichtige Rolle. Wir Setzen Ihre Immobilie in ein perfektes Licht und lassen diese von einem professionellen Immobilienfotograf ablichten.

Wir sind auch nach dem Vertragsabschluss für Sie da.

Unseren Kunden stehen wir jederzeit gerne mit Rat und Tat zur Seite. Wir vermitteln Ihnen z. B. Kontakte zu Umzugsunternehmen, Handwerkern oder Steuerberatern und informieren Sie natürlich zu allen Fragen rund um das Thema Immobilien. Der Geheimtipp unseres Lieblingsrestaurants ist natürlich im Kundenservice enthalten.



HEIMATBÜRO IMMOBILIENMANAGEMENT

il: immobilien@heimatbuero.com www.heimatbuero.com Geschäftsführer: Klaus-Peter Fahrnholz

IMMOBILIENVERWALTUNG I IMMOBILIENVERMARKTUNG I WOHNEN IM ALTER







HEIMATBÜRO e.K. Immobilienmanagement

Ziegelangerweg 1 87629 Füssen Telefon: 08362-921177

E-Mail: info@heimatbuero.com

www.heimatbuero.com



IMPRESSUM

Bildnachweise:

Stock-Datei-ID:1221768157 (https://www.istockphoto.com), Adrian Schaetz, Stock-Datei-ID:493549930 (https://www.istockphoto.com), Stock-Datei-ID:526036859 (https://www.istockphoto.com), Peter Mößmer

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers.

Konzeptionelle Gestaltung: Schwarz Design Consulting, Oppenhoffallee 115, 52066 Aachen haussichten ist ein Produkt der ZwoVadis GmbH: ZwoVadis GmbH, Projektstr. 4, 52134 Herzogenrath, www.haussichten.de

