

Hausverwaltung abgetaucht – Wohnungsbesitzer sauer

Wann bekomme ich meine Abrechnung?

Walter Heinlein ist Eigentümer einer Zweizimmerwohnung in Dachau, die er vermietet hat. Ebendiese Mieter sitzen ihm jetzt im Nacken – zu Recht. Denn die Hausverwaltung ist mit den Nebenkostenberechnungen seit 2023 hinterher. Weder Herr Heinlein noch seine Mieter haben also die Möglichkeit, die Nebenkosten beim Finanzamt in der Steuererklärung abzurechnen. „Die Hausverwaltung Baake hat uns geraten, einen formlosen Antrag beim Finanzamt auf Fristverlängerung zu stellen. Doch das Finanzamt akzeptiert das nicht mehr.“

Aber das ist nicht das Einzige, was Walter Heinlein umtreibt: „Es gab auch schon seit 2023 keine Eigentümerversammlung mehr und keinen Wirtschaftsplan. Auf Anfragen wird nur ein Termin genannt der dann nicht eingehalten wird, beziehungsweise erklärt, dass noch kein Termin feststeht.“ Zwei Einschreibebriefe seien nicht beantwortet worden. In einem Brief vom Januar 2025 hieß es, man arbeite „intensiv an der finalen Erstellung Ihrer Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023“.

Rudolf Stürzer vom Eigentümer-Verein Haus & Grund meint: „Der Wirtschaftsplan gehört zur ordnungsgemäßen

➤ Es gab schon seit 2023 keine Versammlung mehr. <

WALTER HEINLEIN

im Verwaltervertrag enthalten. Eine gesetzliche Frist existiere zwar nicht, aber nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) sei die Jahres-

Verwaltung und muss jährlich vom Verwalter aufgestellt werden.“ Die Fristen für die Jahresabrechnung und das Aufstellen des Wirtschaftsplans seien in der Regel

bis spätestens 30.06.2025 erstellt haben.“ Dabei existiert noch nicht einmal die Abrechnung für das Jahr 2023. „Der Wirtschaftsplan wird den Wohnungseigentümern grundsätzlich zusammen mit der Einladung zur Eigentümerverwaltung übermittelt“, betont Stürzer. Seiner Meinung nach können die Eigentümer den Verwalter mittlerweile theoretisch sogar auf Schadensersatz verklagen.



Walter Heinlein steht vor dem Haus, in dem er eine Wohnung besitzt. Er braucht dringend Unterlagen, um sie bei der Steuer einzureichen. M. SCHLAF, IMAGO



abrechnung innerhalb von drei bis sechs Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres fällig. „Abrechnung und Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 musste der Verwalter somit

„Das ist nicht so einfach“, weiß Walter Heinlein. „Weil wir gar keine Eigentümerversammlung haben, sind wir auch untereinander schlecht vernetzt. Und selbst wenn, es gibt kaum andere Hausverwaltungen, die wir beauftragen könnten.“

Ein Dilemma. Wir fragen bei der Hausverwaltung Baake nach, was denn da los ist. Man antwortet uns, es hätte nach Corona Probleme gegeben, geeignetes Personal zu finden. Die Abrechnung werde noch im Laufe der Woche fertiggestellt. Nach weiteren zehn Tagen hat Walter Heinlein endlich die erhoffte Abrechnung im Briefkasten.

GABRIELE WINTER