

IMMOBILIEN FOKUS



IMMOBILIENMAGAZIN der mhi Immobilien Gruppe
zum WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT



„Verantwortung für Werte“

„Verantwortung für Werte“
www.mhi-gruppe.de

Inhaltsverzeichnis **ÜBERBLICK**

- 2** EDITORIAL
- 4** TEILUNGSERKLÄRUNG & GEMEINSCHAFTSORDNUNG
- 6** WOHNEIGENTUMSVERWALTER
- 7** VERWALTUNGSBEIRAT
- 8** HAUSGELD UND WIRTSCHAFTSPLAN / JAHRESABRECHNUNG
- 10** INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE
- 11** UMLAGE DER GEMEINSCHAFTSKOSTEN
- 12** EIGENTÜMERVERSAMMLUNG
- 18** BESCHLUSSSAMMLUNG
- 19** VERSAMMLUNGSPROTOKOLL
- 20** BESCHLUSSANFECHTUNG
- 21** HAFTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER
- 21** VERWALTERBESTELLUNG
- 22** EIGENTUMSARTEN (Sonder- / Gemeinschaftseigentum)
- 26** SONDERNUTZUNGSRECHT

DAS KOLLEKTIV „EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT“ - NICHTS FÜR SOLISTEN

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

nicht erst im Kontext der Finanz- und Wirtschaftskrise und der Niedrigzins-Phase, gehört die Immobilie für in- und ausländische Investoren zu den beliebtesten Kapitalanlagen – auch der Erwerb von Wohnungseigentum erlebt einen ungebrochenen Boom.

In unserer Beratungs- und Verwaltungspraxis erleben wir immer wieder, dass vielen Käufern nicht bewusst ist, dass sie nicht Alleineigentümer eines Hauses werden. Mit dem Besitz einer Eigentumswohnung ist man Teil des Kollektivs der „Eigentümergeinschaft“. Diese Gemeinschaft verwaltet ihr Eigentum gemeinsam und entscheidet darüber gemeinsam – meist mittels Mehrheitsbeschluss. So manche Entscheidung scheint einigen Eigentümern jedoch nur schwer erträglich.

Die Eigentümergeinschaft hat in vielen Bereichen Vorteile - aber auch manchmal Nachteile. Bei teuren Reparaturen am Dach stehen Sie als Eigentümer beispielsweise nicht alleine da. Ihr Verwalter der Eigentümergeinschaft kümmert sich als deren Vertreter und somit als Vertreter aller Eigentümer als Mitglieder der Eigentümergeinschaft, um die notwendigen Reparaturmaßnahmen; die Kosten trägt die Eigentümergeinschaft.

Kommt es beispielsweise zum Streit, weil einer der Mit-eigentümer eine große und unansehnliche Markisenanlage „einfach“ an die Fassade des Hauses angebracht hat, die zuvor von den Eigentümern als sogenannte bauliche Veränderung nicht genehmigt wurde, oder ein Mieter einer vermieteten Eigentumswohnung sich mit seinen Bergen von Schuhen im Treppenhaus nicht an die Hausordnung

hält, ist es dagegen schnell mit dem Hausfrieden und dem freundlichen Gruß im Hausflur vorbei.

Die vielfältigen Themen und Problemstellungen rund um die Eigentumswohnung sind uns als führende Immobilienverwaltungsgesellschaft und Immobiliendienstleister der Region einem Gesamtverwaltungsbestand „under management“ von deutlich über 9.000 Einheiten, mit rund 170 verwalteten Eigentümergeinschaften mit mehr als 2.500 Eigentumswohnungen bekannt.

Im Rahmen unserer Servicephilosophie möchten wir Ihnen als Eigentümer oder auch werdender Eigentümer einer Eigentumswohnung mit unserem Magazin „Die Eigentumswohnung“ in übersichtlicher, verständlicher und praxisorientierter Weise die wesentlichen rechtlichen Grundzüge der Wohnungseigentumsrechts näher bringen bzw. aufzeigen.

Mit diesem Magazin wünschen wir Ihnen viel Vergnügen beim Überblick rund um die Eigentumswohnung und viel Erfolg und Freude bei der praktischen Anwendung als Mitglied des Kollektivs der Eigentümergeinschaft. Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Ihr

Michael Hommelsheim
Geschäftsführer
mhi immobilien Gruppe

Ihr

Swen Heffels
Geschäftsführer
mhi immobilien Gruppe



DIE TEILUNGSERKLÄRUNG & DIE GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung enthalten die Bestimmungen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regeln und werden zum Bestandteil des Wohnungseigentums, indem sie im Grundbuch eingetragen werden.

Die **Teilungserklärung** ist die zwingend notarielle Erklärung des aufteilenden Eigentümers, meist des Bauträgers, gegenüber dem Grundbuchamt, wie und zu welchen Anteilen das Eigentum an dem Gebäude und dem Grundstück, d. h. dem sogenannten gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum, aufgeteilt wird.

Die Teilungserklärung legt in schriftlicher und oftmals ergänzend in zeichnerischer Art fest, wie die konkrete Gebäudeaufteilung ist und bestimmt damit die Anzahl und die Größe der sog. Miteigentumsanteile. Die Miteigentumsanteile legen fest, wieviel Anteil jeder Wohnungseigentümer am Grundstück und der darauf stehenden Gebäude sowie der wesentlichen Bestandteile hat. In der Teilungserklärung sind auch die rechtlichen Grenzen zwischen den einzelnen Wohnungen (sog. Sondereigentum) festgelegt ebenso wie die Garagen oder die Stellplätze, die einzelnen Wohnungen zugeordnet sind. Darin ist auch festgelegt, welcher Kellerraum zu welcher Wohnung gehört.

Die Teilungserklärung bietet zusammen mit dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) den Rahmen innerhalb dessen sich die Gemeinschaft bewegen kann.

Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung werden nach den gesetzlichen Grundlagen erstellt und bedürfen zwingend der notariellen Form.

BEACHT! Eine nachträgliche Änderung der Teilungserklärung ist meist nur mit großem Aufwand möglich, da dies der notariellen Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf, die zum Änderungszeitpunkt in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern aufgeführt sind. Mitunter bedarf es auch einer Genehmigung der Grundpfandgläubiger (finanzierende Banken). Insofern sollte die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung vor Erwerb aufmerksam durchgesehen werden.

Die **Gemeinschaftsordnung** (Synonyme: Satzung oder Miteigentumsordnung) ergänzt zur Teilungserklärung die zusätzlichen rechtlichen Beziehungen der Wohnungseigentümer im Besonderen hinsichtlich des Gebrauchs und der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie kann dabei in gewissen Grenzen die bestehenden Vorschriften – im Besonderen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) – erweitern oder gänzlich abändern. Im Hinblick auf die diversen Gestaltungsspielräume ist sie ein ausgesprochen wichtiger Bestandteil einer Eigentumswohnanlage.

Die nachstehende Abbildung zeigt beispielhaft mögliche Regelungsinhalte der Gemeinschaftsordnung auf:



Abb.: Mögliche Regelungsinhalte einer Gemeinschaftsordnung

KURZÜBERSICHT

| | Teilungserklärung | Gemeinschaftsordnung |
|----------------------------|--|---|
| Kurzdefinition | regelt die Aufteilung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums | vergleichbar mit einer Satzung oder Vereinsordnung |
| Kurzerläuterung | <ul style="list-style-type: none"> • notarielle Erklärung des Alleineigentümers (i. d. R. Bauträger) gegenüber dem Grundbuchamt • sie regelt, wie das Sondereigentum an den einzelnen Eigentumswohnungen und die Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum unter den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft verteilt sind • in ihr ist verbindlich geregelt, welche Teile des Gebäudes Miteigentum aller Wohnungseigentümer sind und welche Teile Sondereigentum Einzelner, also sog. Wohnungseigentum, darstellen | <ul style="list-style-type: none"> • regelt das Verhältnis der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft untereinander (z. B. auch Festlegungen zu Kostenverteilungen) • regelt die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentumsbereichen • regelt den zulässigen Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums (z. B. Ausschluss einer gewerblichen Nutzung von Sondereigentum, spezielle Regelungen zu baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum) • regelt Dinge der Verwaltung, wie z. B. <ul style="list-style-type: none"> – besondere Regelungen zur Eigentümerversammlung (Beschlussfähigkeit, Stimmrecht, Einladungsfrist) – Bestellung des ersten Verwalters einer neu gegründeten Eigentümergemeinschaft • die in ihr enthaltenen Regelungen sind der Satzung eines Vereins vergleichbar und für alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft verbindlich • in ihr können beliebige Regelungen getroffen werden, sofern diese nicht gegen die unabdingbaren Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verstoßen |
| Inhalt | <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung und Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentumsbereichen • Zuordnung von Sondernutzungsrechten z. B. an Terrassen- und Gartenflächen • Festlegung und Zuweisung von Miteigentumsanteilen | Siehe vostehende Ausführungen unter Kurzerläuterung |
| Bedeutung | gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwingend erforderlich | nicht zwingend erforderlich, da § 10 Abs. 1 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bereits vorsieht, dass das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften des WEG und – soweit dieses keine besonderen Bestimmungen enthält – nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über die Gemeinschaft geregelt wird |
| Bindungswirkung / Änderung | <ul style="list-style-type: none"> • durch die Eintragung dieser Regelungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch sind auch alle späteren Käufer einer Eigentumswohnung an diese Vereinbarungen gebunden • Änderungen bedürfen der notariellen Zustimmung sämtlicher Miteigentümer und ggf. der Grundpfandgläubiger (finanzierende Banken) | <ul style="list-style-type: none"> • durch die Eintragung dieser Regelungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch sind auch alle späteren Käufer einer Eigentumswohnung an diese Vereinbarungen gebunden • Änderungen bedürfen der notariellen Zustimmung sämtlicher Miteigentümer |
| Bestandteile / Anlagen | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsordnung (optional) • Aufteilungsplan • Abgeschlossenheitsbescheinigung | |



DER WOHNUNGS- EIGENTUMSVERWALTER

Der Wohnungseigentumsverwalter ist die Schlüsselfigur der Eigentümergemeinschaft. Er bereitet die Beschlüsse vor und setzt diese um. Er stellt auch Schäden an der Wohnanlage bzw. am gemeinschaftlichen Eigentum fest, holt Kostenvorschläge ein, beauftragt und koordiniert Handwerker.

Der Verwalter lädt zur meist einmal im Jahr stattfindenden Eigentümerversammlung ein, leitet und protokolliert diese. Er stellt den jährlichen Wirtschaftsplan auf und verwaltet das Vermögen der Eigentümergemeinschaft.

Ein externer Verwalter ist kein Muss. So können kleine Eigentümergemeinschaften ihre Eigentümergemeinschaft selber verwalten, wobei die Verwaltung mitunter mit

vielfältigen Haftungsrisiken verbunden ist. Kümmerst sich der Verwalter um einen Baumangel - wie zum Beispiel ein undichtes Dach - aus Nachlässigkeit verspätet oder gar nicht und entstehen der Eigentümergemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern dadurch Schäden, muss er diese ersetzen.

Einigt sich die Eigentümergemeinschaft darauf, dass Miteigentümer den Verwalterjob unentgeltlich ausführen, sollten diese darauf bestehen, dass die Eigentümergemeinschaft eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abschließt und bezahlt. Bei professionellen Verwaltern sollte sich die Eigentümergemeinschaft die Versicherung nachweisen lassen, damit diese der Eigentümergemeinschaft etwaige Schäden und Haftungsansprüche ersetzen können.

Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

| § 27 Abs. 1 WEG | § 27 Abs. 2 WEG | § 28 WEG | § 24 WEG |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Durchführung der Beschlüsse – Vertretungsmacht im Rahmen der Beschlüsse Instandhaltung/Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums – keine Vertretungsmacht Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen – Vertretungsmacht Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder – Vertretungsmacht | <ul style="list-style-type: none"> Anfordern von Lasten und Kostenbeiträgen – Vertretungsmacht Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen – Vertretungsmacht Abwendung von Rechtsnachteilen – Vertretungsmacht Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund eines Eigentümerbeschluss – Vertretungsmacht Abgabe v. Erklärungen nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG* – Vertretungsmacht | <ul style="list-style-type: none"> Aufstellung des Wirtschaftsplans Aufstellung der Jahresabrechnung (Hausgeldabrechnung) Rechnungslegung | <ul style="list-style-type: none"> Einberufung der Eigentümerversammlung Leitung der Versammlung, wenn die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen |

Weitere bzw. abgeänderte Aufgaben und Befugnisse können sich aus der Gemeinschaftsordnung (GO) und dem Verwaltervertrag ergeben.

Abb.: Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (nicht abschließende Aufzählung)

* Die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

DER VERWALTUNGSBEIRAT

Zur Unterstützung des Wohnungseigentumsverwalters sieht das Wohnungseigentumsgesetz in § 29 den Verwaltungsbeirat vor. Dabei übernimmt ein Eigentümer den Vorsitz und zwei weitere sind Beisitzer, wobei diese Arbeit meist ehrenamtlich ausgeführt wird.

Im Rahmen der Beschlussfassung etwa zur Bestellung des Verwaltungsbeirats ist ein Eigentümer berechtigt, über seine eigene Bestellung zum Verwaltungsbeirat abzustimmen.

Der Verwaltungsbeirat prüft beispielsweise vor der Genehmigungsbeschlussfassung auf der Eigentümerversammlung den Vorschlag des Wirtschaftsplans oder die Buchführung inklusive der jährlichen Hausgeldabrechnung des Verwalters. Der Verwaltungsbeirat hilft dabei, die Hausordnung durchzusetzen und vermittelt oft, wenn es beispielsweise Unstimmigkeiten zwischen Eigentümern und Eigentümern und / oder der Verwaltung gibt.

Gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist der Verwaltungsbeirat nicht. Sinnvoll ist dieser, da beispielsweise der Vorsitzende eine Eigentümerversammlung einberufen kann, wenn sich der Verwalter, beispielsweise bei außerordentlichen Abberufungsanträgen, pflichtwidrig weigert, zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuberufen.



Hinweis:

Werden mehr oder weniger als drei gesetzlich vorgesehene Verwaltungsbeiräte bestellt (z. B. mangels Kandidaten), entspricht dies nur dann der sogenannten ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer eine abweichende Anzahl vereinbart haben oder eine sogenannte Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung einen entsprechenden Beschluss gestattet. Ansonsten ist ein Beschluss, der mehr oder weniger Verwaltungsbeiräte vorsieht, rechtsfehlerhaft und anfechtbar; allerdings nicht nichtig.

WEITERE AUFGABEN DES VERWALTUNGSBEIRATES SIND:

- Gegenzeichnung des Protokolls der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. durch seinen Stellvertreter, wenn der Vorsitzende beispielsweise im Urlaub war und selbst nicht bei der Eigentümerversammlung anwesend war.
- Prüfungspflicht der Hausgeldabrechnung, des Bewirtschaftsplans, der Rechnungslegung von Kostenvorschlägen. Zu beachten ist, dass es sich hierbei nicht um eine Muss- sondern um eine Sollvorschrift handelt.
- Schlichtungsfunktion und Beteiligung bei Schlichtungsgesprächen (z. B. bei Differenzen unter den Wohnungseigentümern). Übertragene Aufgaben etwa per Gemeinschaftsordnung, übertragene Aufgaben im Rahmen einer Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft wie z. B. Abschluss des Verwaltervertrages.

Bei der Funktion des Verwaltungsbeirates handelt es sich regelmäßig um eine unentgeltliche Tätigkeit, wobei die Eigentümergemeinschaft dem Verwaltungsbeirat seine Aufwendungen, die ihm im Rahmen seiner Funktion entstehen, erstatten kann (z. B. Porto, Fahrt- und Telefonkosten usw.).

Sofern sich der Verwaltungsbeirat an die im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Aufgaben, sowie an die entsprechenden Vereinbarungen und Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft hält und er im Besonderen nicht die Rolle einer Nebenhausverwaltung einnimmt, stellt sich das Haftungsrisiko für die Mitglieder des Verwaltungsbeirates als denkbar gering dar.

Vor allem bei Neubauprojekten, bei denen der Verwalter oftmals in Abnahmeverhandlungen sowie in die Durchsetzung von Mängelbeseitigungsansprüchen mit eingebunden wird, empfiehlt es sich, den Beirat im Rahmen seiner Tätigkeit beispielsweise durch eine Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung durch die Eigentümergemeinschaft mittels Mehrheitsbeschluss versichern zu lassen.

Des Weiteren empfiehlt es sich im Rahmen der Tagesordnung regelmäßig bzw. einmal jährlich die Entlastung des Verwaltungsbeirates mittels Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung vorzunehmen.



DAS HAUSGELD & DER WIRTSCHAFTSPLAN

Zur Gewährleistung einer laufenden Bewirtschaftung der Wohnungseigentumsanlage sammelt der Verwalter von den Eigentümern in der Regel monatlich fällige Vorauszahlungen ein; das sogenannte **Hausgeld**.

Das Hausgeld ähnelt den Betriebskosten, die etwa Mieter für ihre Mietwohnung im Voraus als Abschlag auf die anfallenden Kosten zahlen. Enthalten im Hausgeld sind zum einen mietrechtlich umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten wie zum Beispiel für:

MIETRECHTLICH UMLAGEFÄHIGE KOSTEN

- Heizung
- Wasser (Kalt-, Warm- & Abwasser)
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Versicherungen (Wohngebäude- & Haftpflichtversicherung)
- Hausmeister & Gartenpflege
- Stromkosten (Allgemeinstrom, Aufzugstrom)
- Aufzug (Wartung & Prüfungen)

MIETRECHTLICH NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN

- Verwaltungskosten (im wesentlichen WEG-Verwalterhonorar)
- Verwaltungsnebenkosten (z. B. Kosten für Raummieten der Eigentümerversammlung, Kontoführungsgebühren)
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, die quasi ein Sparbuch für künftige größere Reparaturen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums darstellt.
- Reparatur- und Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums

Welche Ausgaben und welche Einnahmen (z. B. aus Vermietung von gemeinschaftlichen Flächen) voraussichtlich bei der Eigentümergemeinschaft entstehen, steht im

Wirtschaftsplan, den der Verwalter einmal jährlich aufstellt und über den die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit beschließt.

DIE JAHRES ABRECHNUNG (HAUSGELD- ABRECHNUNG)

Nach Ablauf des Abrechnungsjahres, in der Regel dem Kalenderjahr, erstellt der Verwalter die Jahresabrechnung, bei der die Ausgaben den Einnahmen gegenübergestellt werden. Sind die Vorauszahlungen des Eigentümers geringer als das Ergebnis der Hausgeldabrechnung, muss die Nachzahlung (die sog. Abrechnungsspitze) beglichen werden. Guthaben erstattet der Verwalter vom Konto der Eigentümergemeinschaft. Über die Genehmigung und den Fälligkeitszeitpunkt der Abrechnungssalden (Guthaben / Nachzahlungen) beschließt die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit.



Tipp:

Wer beabsichtigt, eine Eigentumswohnung zu kaufen, sollte sich neben den Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen oder der sog. Beschlussammlung unbedingt die jüngsten Hausgeldabrechnungen und den Wirtschaftsplan zeigen lassen. Sinnvoll ist es auch zu erfragen, ob es sonstige relevante Dinge in der Eigentümergemeinschaft gibt. Dies könnten hohe Hausgeldrückstände von einzelnen Eigentümern, laufende Gerichtsverfahren oder Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum sein, in die ein Käufer bei Eintritt in die Eigentümergemeinschaft mit involviert ist.





DIE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE



Gerade bei älteren Immobilien ist die Angemessenheit der gebildeten und im Wirtschaftsplan mit kalkulierten Instandhaltungsrücklage sehr wichtig. Sie ist quasi ein Sparbuch für künftige größere Reparaturen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, wie beispielsweise eine umfassende Dachreparatur oder eine Erneuerung der Zentralheizungsanlage.

Die Höhe sollte dem Alter, dem Zustand und der Größe der Immobilie angemessen sein, so dass bei notwendigen Reparaturen ausreichend Vermögen zur Verfügung steht. Insofern sollten mindestens 1 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche zurückgelegt werden; bei älteren Immobilien mitunter mehr. Ist die Instandhaltungsrücklage bei dringenden Reparaturen und Sanierungen nicht ausreichend gebildet, müssen alle Eigentümer eine sogenannte Sonderumlage zahlen.

Nur die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage entspricht sog. ordnungsmäßiger Verwaltung, wobei sich die Angemessenheit nach den besonderen Umständen des Einzelfalls bestimmt.

Bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage und des jährlichen Beitrags hierzu hat die Eigentümergemeinschaft einen weiten Ermessensspielraum. Nur wesentlich überhöhte oder aber zu niedrige Ansätze können gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen. Anhaltspunkte für die Festlegung der Instandhaltungsrücklage ergeben sich beispielsweise aus § 28 Abs. 2 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) oder der Peterschén Formel.

DIE UMLAGE DER GEMEINSCHAFTSKOSTEN

Wenn in der Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft nichts besonders geregelt ist, werden die Gemeinschaftskosten nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel, den sogenannten **Miteigentumsanteilen** umgelegt. Der in der sogenannten Teilungserklärung festgelegten und im Grundbuch hinterlegten Miteigentumsanteil beziffert, wie viel einem Eigentümer vom gesamten Gebäude anteilig gehört. Sind einer Eigentumswohnung 10 Prozent Miteigentumsanteile zugewiesen, so entfallen auf diese zum Beispiel von insgesamt 1.000 Euro Reparaturkosten 100 Euro.

In der Regel entspricht der Miteigentumsanteil dem Verhältnis der Wohnfläche zur gesamten Wohnfläche der Eigentumswohnanlage. Gesetzlich vorgeschrieben ist die konkrete Festlegung jedoch nicht, so dass es durchaus vorkommen kann, dass einer kleinen Wohnung in Relation zu einer großen Wohnung recht hohe Miteigentumsanteile zugeordnet wurden.

Der Eigentümer dieser Wohnung zahlt dann in Relation überproportional viel, wenn die Gemeinschaftskosten nach Miteigentumsanteilen abgerechnet werden.

Die Eigentümergemeinschaft kann auch bei den überwiegenden Kostenarten mittels Mehrheitsbeschluss für die Zukunft einen anderen Kostenverteilungsschlüssel wählen. Dies könnte dann beispielsweise nach Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen, nach erfasstem Verbrauch (z. B. bei Wasserkosten) sein. Gerade bei den Kosten für den Wohnungseigentumsverwalter, der die Kosten in der Regel nach der Anzahl der Einheiten (Wohnungen, Garagen, Stellplätze) gleichmäßig berechnet, erfolgt die Kostenverteilung analog nach Anzahl der Einheiten.

In einigen Fällen bestimmt auch der Gesetzgeber spezielle Regeln für die Verteilung. Nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung müssen beispielsweise ein Teil der Heizkosten zwingend nach dem erfassten Verbrauch umgelegt werden.



TIPP: Wer sicher gehen möchte, prüft vor einem Kauf in der Gemeinschaftsordnung und in den von der Eigentümergemeinschaft diesbezüglich gefassten Beschlüssen, wie viele Miteigentumsanteile der Wohnung zugeordnet sind.



DIE WEITEREN KOSTEN

Neben den zuvor genannten gemeinschaftlichen Kosten fallen mitunter auch weitere Kosten an. Die meisten Eigentümer werden ihre Eigentumswohnung finanzieren und müssen der Bank jeden Monat Zins und Tilgung zahlen. Darüber hinaus gibt

es noch weitere Posten, die im Hausgeld nicht enthalten sind. Dazu zählt die Grundsteuer, die an die Gemeinde gezahlt werden muss. Aber auch Reparaturkosten in der Wohnung und der Wohnungsstrom zählen dazu.

DIE EIGENTÜMER- VERSAMMLUNG

Das wichtigste Organ der Eigentümergemeinschaft ist die Eigentümerversammlung, in der alle wesentlichen Entscheidungen getroffen werden. Ihr Termin liegt meist am Ende oder am Anfang eines jeden Kalenderjahres, weil die Eigentümer dort über die Genehmigung der Hausgeldabrechnung des letzten Jahres und den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr beschließen.

Neben diesen Dingen kann es in der Eigentümerversammlung um vielfältige Themen gehen – vom Einbau einer Aufzugsanlage bis zum Abstellen von Gegenständen im Hausflur oder der Haltung von Tieren.

Verlangen mehr als ein Viertel aller Wohnungseigentümer mit schriftlicher Begründung vom Wohnungseigentumsverwalter die Einberufung einer zusätzlichen Eigentümerversammlung, ist der Verwalter verpflichtet, eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen.

DIE EINBERUFUNG

Bei der Einberufung ist – wenn in der Gemeinschaftsordnung keine längere Frist vereinbart ist oder ein dringender Grund vorliegt – eine Mindesteinberufungsfrist von zwei Wochen zu beachten.

DIE ABSTIMMUNGEN

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass bei Abstimmungen in der Eigentümerversammlung jedem Wohnungseigentümer eine Stimme zukommt – das sogenannte Kopfprinzip. Die Gemeinschaftsordnung kann aber auch abweichende Stimmrechte vorsehen und zum Beispiel festlegen, dass die Stimmen nach der Höhe der Miteigentumsanteile zählen.

Gehört eine Eigentumswohnung mehreren gemeinsam (z. B. Eheleute), kann nur eine einheitliche Stimmabgabe erfolgen. Eine geteilte Stimmabgabe ist ungültig.

Wie im Bundestag reicht bei Abstimmungen in der Eigentümerversammlung bei den meisten Angelegenheiten die einfache Mehrheit, um Beschlussfassungen zu treffen.

Die Eigentümerversammlungen sind eine nicht öffentliche Veranstaltung, sodass diese in Räumlichkeiten abzuhalten sind, die einen ungestörten Ablauf gewährleisten und die sicherstellen, dass keine äußeren Einflüsse einwirken können. Damit soll ausgeschlossen sein, dass interne Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft nach außen in die Öffentlichkeit getragen werden (**Grundsatz der Nichtöffentlichkeit**). Der Versammlungsort muss einen örtlichen Bezug zur Wohnanlage haben.

DIE TAGESORDNUNG

Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss im Rahmen der **Tagesordnung** der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet werden, was sicherstellen soll, dass die Eigentümer vor überraschenden Beschlussfassungen im Rahmen der Eigentümerversammlung bewahrt werden. Das heißt, dem Eigentümer soll über die Ausführungen in der Tagesordnung klar sein, was im Wesentlichen besprochen und entschieden werden soll, sodass dieser entscheiden kann, ob er persönlich an der Eigentümerversammlung teilnimmt oder ggf. von einer Vollmachtsübertragung Gebrauch macht.

Die Aufstellung der Tagesordnung für eine Eigentümerversammlung ist originäre Aufgabe der Verwaltung, wobei diese den Eigentümern gleichlaufend mit der Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung von 2 Wochen vorliegen muss. Bei Anträgen zur Tagesordnung, die erst nach Einladung zur Eigentümerversammlung beim Verwalter eingehen, ist darauf zu achten, dass auch hier die Zwei-Wochenfrist eingehalten wird, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt. Im Zweifelsfall bietet es sich an, den zu spät eingegangenen Antrag erst bei einer späteren Eigentümerversammlung zu berücksichtigen.

DIE VERTREUNGSREGELUNG

Sofern in der speziellen Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, kann sich im Rahmen der Eigentümerversammlung jeder Wohnungseigentümer durch eine beliebige Person und formlos (§ 167 BGB) vertreten lassen.

Ist der Personenkreis im Rahmen der Gemeinschaftsordnung beispielsweise auf Ehegatten, Miteigentümer oder die Verwaltung beschränkt, sind andere Bevollmächtigte außerhalb der entsprechend definierten Gruppe grundsätzlich nicht zur Eigentümerversammlung zugelassen. Verlangt die Gemeinschaftsordnung ferner, dass eine Vollmachtserteilung in

schriftlicher Form erfolgen muss, so muss der Bevollmächtigte die Originalvollmacht (Fax oder Digitalkopie reichen nicht aus) zu Beginn der Eigentümerversammlung dem Versammlungsleiter vorlegen.

DER VERSAMMLUNGSLEITER

Der **Versammlungsleiter**, der in der Regel der Verwalter ist, muss diese prüfen und ggf. zurückweisen, wenn etwas keine Originalvollmacht vorgelegt wird oder eine Bevollmächtigung durch eine im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ausgeschlossene Person erfolgt ist.

DIE EINZULADENDEN

Das Wohnungseigentumsgesetz spricht von einer „**Versammlung der Wohnungseigentümer**“, sodass demnach alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Einladung einzuladen sind. Etwaige Eigentumswechsel im Nachgang zur Einladung zur Eigentümerversammlung haben nicht zur Folge, dass die Verwaltung gezwungen ist, den neuen Wohnungseigentümer nachträglich einzuladen.

In der Regel besteht die Möglichkeit, dass der „alte“ Eigentümer dem „neuen“ Eigentümer eine entsprechende Vollmacht erteilt.



KURZÜBERSICHT EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

| | Anforderungen (gem. Gesetz oder Vereinbarung) | Fehlerfolgen |
|---------------------------------------|--|--|
| Einberufungs- befugnis | (1) Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) (2) Vorsitzender des Verwaltungsbeirates oder Vertreter bei Fehlen oder pflichtwidriger Weigerung des Verwalters (§ 24 Abs. 3 WEG) (3) gerichtlich Ermächtigter | • Einberufung durch unzuständige Person hat An- fechtbarkeit der Beschlüsse zur Folge, sofern sich der Fehler auf das Beschlussergebnis auswirkt |
| Turnus | • mindestens einmal im Jahr (§ 24 Abs. 1 WEG) • schriftliches, begründetes Einberufungsverlangen von mehr als ¼ der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 2 WEG) | • Schadensersatzpflicht des Verwalters bei pflichtwidriger Weigerung (§ 280 Abs. 1 BGB) |
| Modalitäten | • Textform (§ 24 Abs. 4 Satz 1 WEG) • Zugang beim Ladungsempfänger • Einberufungsfrist mindestens zwei Wochen (§ 24 Abs. 4 WEG) • Ausnahme: besondere Dringlichkeit (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG) • Angabe von Ort und Zeit der Versammlung • Tagesordnung: hinreichende Bezeichnung der Beschlussgegenstände (§ 23 Abs. 2 WEG), da recht- mäßige Beschlüsse nur gefasst werden können, die in der Tagesordnung vorgesehen sind | • Einberufungsmangel hat grundsätzlich Anfecht- barkeit der Beschlüsse zur Folge, wenn sich der Fehler auf das Beschlussergebnis auswirkt • Schadensersatzpflicht des Verwalters bei schuld- hafter Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB) |
| Versammlungslei- tung | • Leitung der Versammlung und etwaiger Abstimmun- gen obliegt vorbehaltlich einer anderen Bestim- mung durch die Eigentümer gem. § 24 Abs. 5 WEG dem Verwalter als Vorsitzendem | |
| Anträge von Eigentümern | • Anträge von Eigentümern für einen bestimmten Tagesordnungspunkt müssen auf der Tagesordnung mit aufgenommen werden, wenn diese sachgemäß und nicht schikanös oder rechtsmissbräuchlich sind | • eine nachträgliche Aufnahme von Tagesordnungs- punkten muss noch innerhalb der Zweiwochenfrist gem. § 24 Abs. 4 WEG ergänzt und den Eigentümern zugestellt werden • Fehlerfolgen siehe Rubrik „Modalitäten“ |
| Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ | • unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ können nur Beschlüsse untergeordneter Bedeutung gefasst werden, so dass es ratsam ist, unter diesem Tagesordnungspunkt grundsätzlich keine Beschlüsse zu fassen | • ein unter „Verschiedenes“ gefasster Beschluss ist mangels konkreter Ankündigung des Beschlussfas- sungsgegenstandes rechtswidrig und wird auf fristgerechte gerichtliche Anfechtung hin gerichtlich aufgehoben |



DAS STIMMRECHT IN DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

STIMMRECHTSPRINZIPIEN

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Bei dem sogenannten **Kopfprinzip** hat jeder Eigentümer, unabhängig von der Anzahl oder der Größe seiner Einheit, eine Stimme.

Neben dem gesetzlichen Kopfprinzip wird sehr häufig in der Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass sich das Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile (**Wertprinzip**) ergibt. Darüber hinaus gibt es noch das sog. **Objektprinzip**, das sich nach der Anzahl der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten richtet.



Kopfprinzip

- gesetzlicher Schlüssel (§ 25 Abs. 2 Satz 1)
- jeder Eigentümer hat eine Stimme, unabhängig von der Größe und dem Wert seines Miteigentumsanteils oder der Anzahl seiner Eigentumsrechte (Einheiten)



Wertprinzip

- Stimmkraft nach Größe der Miteigentumsanteile
(i. d. R. identisch mit der Kosten- und Lastentragungspflicht)



Objektprinzip

- Stimmkraft nach Anzahl der dem jeweiligen Eigentümer zustehenden Eigentumsrechte
(Anzahl der Einheiten: Wohnungen & Garagen usw.)

Abb.: Stimmrechtsprinzipien





WEITERE BESONDERHEITEN EIGENTÜMER- VERSAMMLUNG

EHEGATTEN (GEMEINSCHAFTLICHES STIMMRECHT)

Es ist im Übrigen darauf zu achten, dass das jeweilige Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden kann, wenn es mehreren Eigentümern (z. B. Eheleuten) zusteht.

Sind Miteigentümer in gleicher Höhe beteiligt und können sie sich aber nicht einigen, führt dies dazu, dass ihr Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann.

DAS RECHT AUF BEGLEITUNG – TEILNAHME DRITTER

Jedem Wohnungseigentümer ist es grundsätzlich zuzumuten, sich anhand der Tagesordnung bereits vor einer Eigentümerversammlung im Bedarfsfall Rat von einem Dritten (z. B. Rechtsanwalt) einzuholen. Ein generelles Recht auf Begleitung durch einen Dritten in der Eigentümerversammlung besteht daher nicht. Im Rahmen der Eigentümerversammlung gilt der „Grundsatz der Nichtöffentlichkeit“.

Im konkreten Einzelfall kann ein Wohnungseigentümer allerdings einen Anspruch darauf besitzen, zur Eigentümerversammlung einen Dritten als Begleiter und vor allen Dingen als Berater (z. B. einen Rechtsanwalt, Architekten, Gutachter, Steuerberater) hinzuzuziehen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn schwerwiegende oder weitreichende Entscheidungen zu treffen sind, dem Wohnungseigentümer jedoch die erforderliche Sachkunde fehlt oder seine individuelle Situation (z. B. hohes Lebensalter, Erkrankung, geistige Gebrechlichkeit) dies erforderlich macht.

DIE QUALIFIZIERTE MEHRHEIT EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Bei baulichen Veränderungen, bei der durch ein Bauvorhaben die Eigenart der Wohnanlage auf Dauer wesentlich verändert wird und bei der die Maßnahme über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hinausgeht, müssen – sofern in der Gemeinschaftsordnung keine vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Vereinbarung getroffen wurde – alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer einem solchen Vorhaben zustimmen.

Beispiele für derartige **bauliche Veränderungen** sind z. B. wenn eine Grünfläche zu einem Parkplatz umgewandelt werden soll oder beispielsweise wenn ein Balkon oder eine Loggia verglast werden soll oder in diesen Bereichen Sonnenschutzrollos angebracht werden sollen. Nur wenn Eigentümer durch die Maßnahme weder optisch noch finanziell beeinträchtigt werden, ist ihre Zustimmung entbehrlich.

Modernisierungsmaßnahmen, die nicht das Wesen einer Eigentumswohnanlage verändern, können Eigentümer hingegen leichter durchsetzen. Dabei reicht eine sogenannte qualifizierte Mehrheit, bei der 3/4 aller Stimmberechtigten zustimmen müssen, die dann wiederum mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile besitzen müssen. Dabei ist wichtig, dass bei der 3/4-Mehrheit nicht auf die Teilnehmer in der Eigentümerversammlung abzustellen ist, sondern auf alle insgesamt vorhandenen Eigentümer - insofern auch alle abwesenden Eigentümer.

Bei den zuvor genannten Modernisierungen, bei der zum Beispiel mittels qualifiziertem Mehrheitsbeschluss der Einbau einer sehr kostenträchtigen Aufzugsanlage beschlossen wird, sind die Kosten auch von denjenigen Eigentümern anteilig ihrer Miteigentumsanteile – sofern nicht etwa in der Gemeinschaftsordnung oder mittels entsprechender Beschlussfassung etwas anderes vereinbart worden ist – anteilig mitzutragen.

Sofern eine andere **Kostenverteilung** geschlossen wird, bedarf es hierfür ebenfalls eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses. Wichtig ist dabei, dass bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen ist, wie jeder Eigentümer die neue Aufzugsanlage nutzen kann. Hierbei wäre sogar eine Staffelung nach der Höhe des jeweiligen Stockwerks möglich.





DIE BESCHLUSSFÄHIGKEIT DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Die Eigentümerversammlung muss, damit sie vom Versammlungsleiter eröffnet werden kann und in ihr entsprechende Beschlussfassungen möglich sind, beschlussfähig sein.

Dies ist der Fall, wenn mehr als die Hälfte der Anwesenden oder durch entsprechende Bevollmächtigung ordnungsgemäß vertretenen Eigentümer mehr als die Hälfte der im

Grundbuch eingetragenen Gesamtmitteigentumsanteile repräsentieren.

Bei dem Vorgesagten handelt es sich um die Anforderungen im Wohnungseigentumsgesetz, wobei beispielsweise in einer Gemeinschaftsordnung von dieser Regelung abgewichen werden kann.

DIE BESCHLUSSSAMMLUNG

Mit Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 wurde die Beschlussammlung eingeführt, die einen übersichtlichen Nachweis für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft ermöglicht. Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes hat der Vorsitzende der Eigentümerversammlung oder ein anderer Eigentümer, der mittels Mehrheitsbeschluss bestimmt worden ist, die Beschlussammlung zu führen.

Die Beschlussammlung muss den genauen Wortlaut der in der Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse als auch von schriftlichen Beschlüssen sowie etwaige Urteilsformeln bei gerichtlichen Entscheidungen mit aufführen. Gemäß weiterer Regelung im Wohnungseigentumsgesetz ist die Beschlussammlung unverzüglich zu führen und kann unter anderem einen Grund darstellen, den Verwalter außerordentlich abzuwählen.

DAS VERSAMMLUNGS- PROTOKOLL

Entgegen dem üblichen Sprachgebrauch spricht das Wohnungseigentumsgesetz nicht von einem Protokoll, sondern von einer **Niederschrift** über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Dies bedeutet, dass sich das Protokoll neben formellen Angaben, wie zum Beispiel Tag, Uhrzeit, Versammlungsort, Versammlungsleiter, Beschlussfähigkeit, lediglich die gefassten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft mit den entsprechenden Stimmabgaben festhält. Ggf. ist es empfehlenswert, über die gesetzlichen Anforderungen hinauszugehen und entsprechende Ergänzungen relevanter Angelegenheiten ins Protokoll mit aufzunehmen.

Das Protokoll muss nach den Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und einem Wohnungseigentümer sowie dem Versammlungsleiter (Vorsitzender) unterschrieben werden. Dies bedeutet, dass mindestens 2, höchstens 3 Unterschriften unter dem Protokoll zu finden sind. Existiert in der Eigentümergemeinschaft ein Verwaltungsbeirat, so sind 3 Unterschriften erforderlich.

Ist dies nicht der Fall, so genügt die Unterschrift des Versammlungsleiters sowie eines Eigentümers.

Verstöße gegen die Unterschriftspflicht gemäß Wohnungseigentumsgesetz haben keine nachteiligen Rechtsfolgen, wobei sie jedoch die Beweiskraft dieser Urkunde mindern. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht keine Frist für die Fertigstellung des Protokolls vor. In der Regel ist davon auszugehen ist, dass dies rechtzeitig vor Ablauf der einmonatigen Beschlussanfechtungsfrist erstellt bzw. an die Eigentümer versendet werden muss, wenn dies beispielsweise im Verwaltervertrag vorgesehen ist.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Wohnungseigentumsgesetz keine Verpflichtung vorsieht, dass der Verwalter das Protokoll an die Wohnungseigentümer versendet. Demnach haben die Wohnungseigentümer lediglich ein Einsichtrecht.

DIE BESCHLUSS-ANFECHTUNG

Die in einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse bleiben solange wirksam, bis sie durch ein rechtskräftiges gerichtliches Urteil für unwirksam erklärt worden sind.

Solange ein Beschluss vom Gericht nicht für ungültig erklärt ist, ist die Verwaltung verpflichtet, diesen durchzuführen (Durchführungspflicht).

Eine **Anfechtungsklage**, die beim Gericht einzureichen ist in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist in der Regel die Klage eines oder mehrerer Eigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines oder mehrerer Beschlüsse der Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

Eine Anfechtungsklage ist innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung zu erheben, wobei erheben heißt, dass die Klage innerhalb dieses Monats beim zuständigen Gericht eingehen muss.

Darüber hinaus ist die Anfechtungsklage zudem innerhalb zweier Monate nach Beschlussfassung zu begründen. Das gerichtliche Verfahren endet regelmäßig durch ein streitiges Urteil, sofern nicht ein Versäumnis- und Anerkenntnisurteil ergeht.



DIE HAFTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 wurde auch die Haftung der Wohnungseigentümer neu geregelt. Der Eigentümer haftet seitdem nur noch bis zur Höhe seines Miteigentumsanteils.

Zuvor galt die gesamtschuldnerische Haftung, d. h. er hatte mit seinem privaten Vermögen zu haften. Verfügt eine Wohnung beispielsweise von 100/1.000 Miteigentumsanteilen, beträgt die quotale Außenhaftung gegenüber einem Handwerker 10%.

DIE VERWALTERBESTELLUNG

Die Bestellung des Verwalters kann durch den aufteilenden Eigentümer (z. B. Bauträger in der Gemeinschaftsordnung) oder durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgen.

Um mögliche Interessenkollisionen zwischen Bauträger-Verwaltung und der Eigentümergemeinschaft zu vermeiden, wurde im Rahmen der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 die sogenannte Erstverwalterbestellung nach Begründung von Wohnungseigentum auf einen maximalen Zeitraum von drei Jahren begrenzt.

Somit kann die Eigentümergemeinschaft spätestens nach drei Jahren eine vom Bauträger bestellte Verwaltung „austauschen“. Dies ermöglicht der Eigentümergemeinschaft die Durchsetzung eventuell bestehender Mängelansprüche gegen den Bauträger,

die ein ihm nahestehendes Verwaltungsunternehmen ggf. nicht oder mit der notwendigen „**Motivation**“ geltend machen würde.

Sofern die Eigentümergemeinschaft mit dem vom Bauträger bestellten Erstverwalter zufrieden ist, so kann dieser nach Ablauf des ersten drei Jahreszeitraumes wieder zum Verwalter bestellt werden. Nach Ablauf des ersten drei Jahreszeitraumes gilt auch für den Erstverwalter sowie für jeden anderen Verwalter eine gesetzliche maximale Bestelldauer von fünf Jahren.

Eine längere Verwalterbestellung beim Erstverwalter als drei Jahren bzw. bei anderen Verwalterbestellungen nach fünf Jahren führt dazu, dass ein eventuell über diesen Zeitraum hinaus geschlossener Verwaltervertrag wirksam ist – die Verwalterbestellung endet jedoch automatisch nach drei bzw. nach fünf Jahren.



DIE EIGENTUMSARTEN: GEMEINSCHAFTS- UND SONDER- EIGENTUM

Es ist besonders wichtig, die Begriffe des **Gemeinschaftseigentums** (= dieses steht im Miteigentum aller Eigentümer) und des **Sondereigentums** (= dieses steht im Alleineigentum des Wohnungseigentümers) zu unterscheiden. Beispielsweise die Frage, welche Rechte ein Wohnungseigentümer hat und wie die jeweiligen Kostentragungspflichten geregelt sind, hängt fundamental davon ab, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentumsbereiche handelt.

Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 16 Abs. 2 WEG) von allen Eigentümern zu tragen. Dahingegen sind die Lasten und Kosten des Sondereigentums nur vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen.

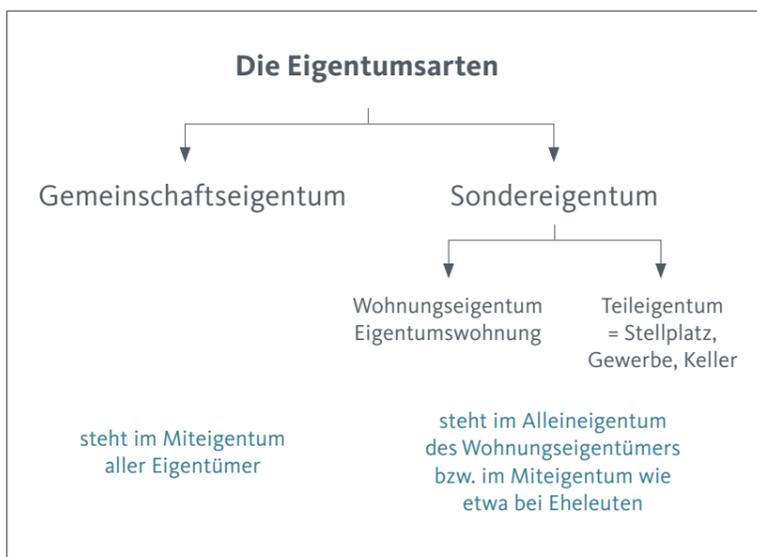


Abb.: Die Eigentumsarten

DAS SONDEREIGENTUM

ALLGEMEINES

Sondereigentum stellt ein echtes Alleineigentum dar, das durch das Gesetz geschützt ist. Am Sondereigentum bestehen prinzipiell ein alleiniges Gebrauchs- und ein alleiniges Nutzungsrecht. Der Wohnungseigentümer kann mit seinem Sondereigentum grundsätzlich beliebig umgehen: er kann es vermieten, vererben, veräußern oder belasten, beispielsweise mit einer Hypothek oder Grundschuld.

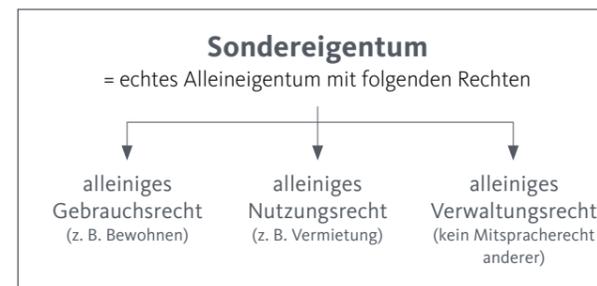


Abb.: Übersicht der Rechte des Sondereigentümers

GEGENSTAND

Nach den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 WEG sind Gegenstand des Sondereigentums die Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Es sei darauf hingewiesen, dass die aufteilenden Eigentümer im Rahmen der Gemeinschaftsordnung es oftmals nicht bei dieser allgemeinen gesetzlichen Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes belassen. So kann beispielsweise im Rahmen der Gemeinschaftsordnung eine erweiterte Definition von Sonder- und Gemeinschaftseigentumsbereichen erfolgen.

Der Begriff Sondereigentum stellt einen Oberbegriff für **Wohnungs- und Teileigentum** dar.

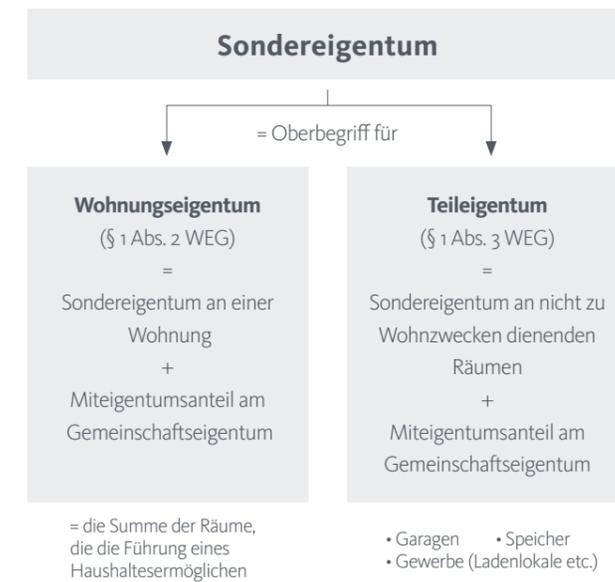


Abb.: Das Sondereigentum als Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum

Sondereigentum kann also an Wohnungen (§ 1 Abs. 2 WEG) oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (§ 1 Abs. 3 WEG) begründet werden. Dabei gilt, dass Sondereigentum nur eingeräumt werden kann, wenn die betreffenden Wohnungen oder Räume in sich abgeschlossen sind. Ohne eine entsprechende Raumeigenschaft ist Sondereigentum nicht möglich. Darüber hinaus ist Voraussetzung, dass Wohnungen und sonstige Räume abgeschlossen sind, was der Fall ist, wenn sie baulich vollkommen von anderen Wohnungen oder Räumen durch Wände und Decken getrennt sind. Die Wohnungen und Räume müssen ferner einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, vom Treppenhaus oder einem Vorraum haben.



Als Praxistipp kann als Faustregel festgehalten werden, dass - wenn im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ein Gebäudebestandteil nicht ganz klar als Sondereigentum definiert wird und es sich dabei nicht zwingend um Sondereigentum im Sinne des zuvor genannten § 5 Abs. 1 WEG handelt - es sich im Zweifelsfall regelmäßig um Gemeinschaftseigentum handelt.



DAS GEMEINSCHAFTS-EIGENTUM

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 WEG ist gemeinschaftliches Eigentum das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen und Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder dessen Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (§ 5 Abs. 2 WEG). Damit ist das Gemeinschaftseigentum alles das, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum eines Dritten steht.



TIPP:

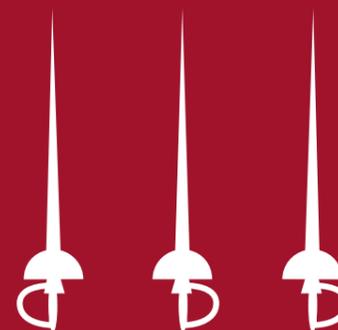
Ist ein Gegenstand in der Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich als Sondereigentum definiert und handelt es sich nicht um Sondereigentum im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG, so handelt es sich im Zweifel regelmäßig um Gemeinschaftseigentum.



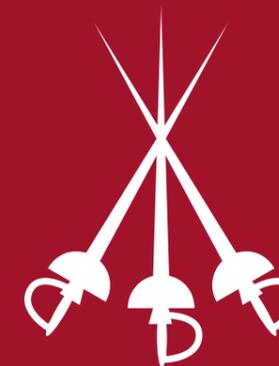
§§ BGH-URTEIL

Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil v. 25.10.2013, V ZR 212/12) hat entschieden, dass Wohnungseingangstüren als einheitliche Sache in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Dies gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung die Wohnungseingangstüren dem jeweiligen Sondereigentum zuschreibt.

FECHTEN IST WIE BOXEN AUF DEM SCHACHBRETT.



KIRSCH HECK VALTER



WESTANWÄLTE

MICHAEL KIRSCH
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Fachanwalt für Familienrecht
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 (Privates und öffentliches Baurecht, Familienrecht, Immobilienrecht)

DR. JUR. ERICH HECK
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Fachanwalt für Strafrecht
 (Arbeitsrecht, Strafrecht, Wirtschaftsrecht)

DIRK VALTER
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 (Arbeitsrecht, Immobilien- und Maklerrecht, Nachbarrecht)

ZENTRALBÜRO AACHEN
 Oligsbendengasse 12-14, 52070 Aachen
 Telefon +49 241 990174-0
 Telefax +49 241 990174-99

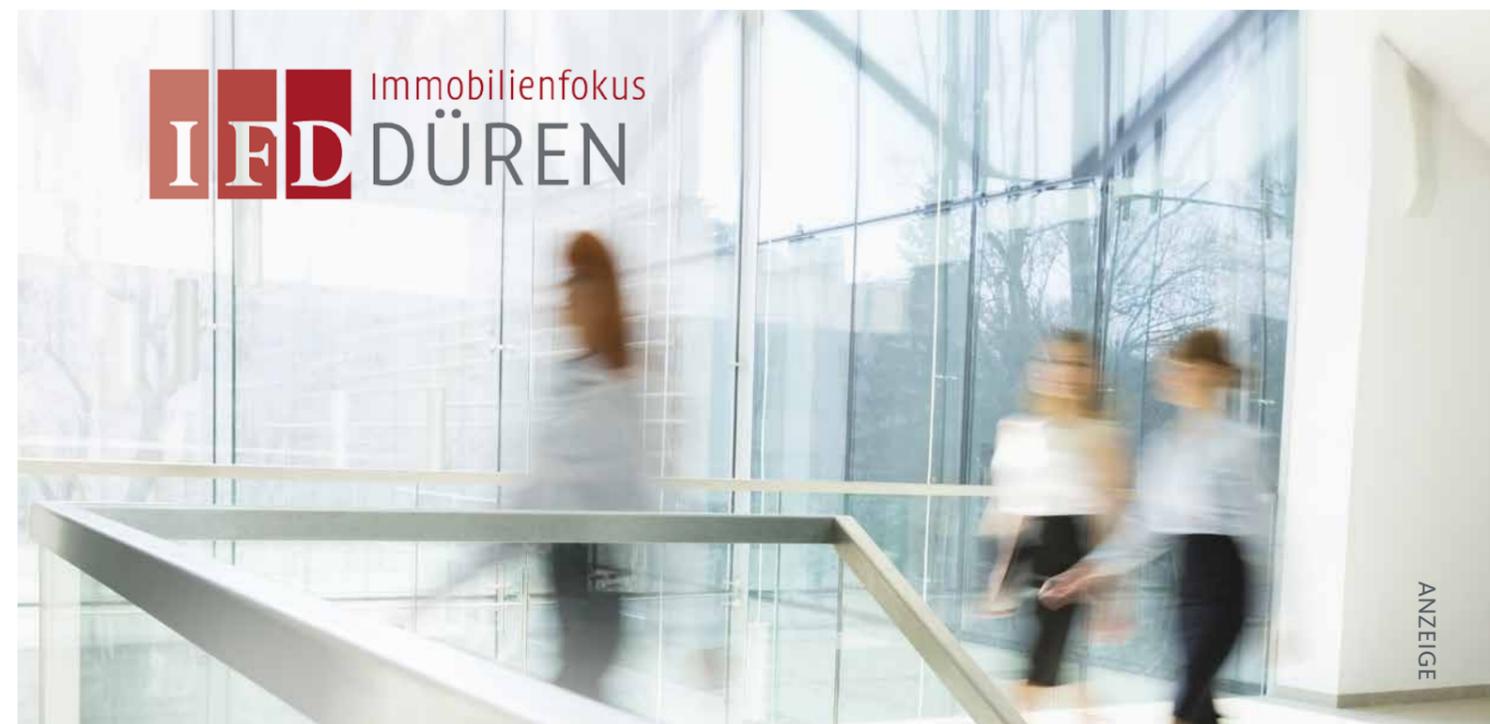
BÜRO DÜREN
 Schenkelstraße 9, 52349 Düren
 Telefon +49 2421 99001-0
 Telefax +49 2421 99001-19

BÜRO HEINSBERG
 Klostergasse 17, 52525 Heinsberg
 Telefon +49 2452 924228-0
 Telefax +49 2452 924228-28

KIRSCH HECK VALTER PARTGMBB

WWW.WESTANWÄLTE.DE

ANZEIGE



ANZEIGE

**VORTRÄGE, SEMINARE,
 WORKSHOPS & SCHULUNGEN
 RUND UMS THEMA IMMOBILIEN**

Kostenfreie Anmeldung, weitere Informationen & Infos zu unseren weiteren Veranstaltungen unter

**Telefon 024 21 | 491 63 202
 www.immobilienfokus.com**

DAS SONDER- NUTZUNGSRECHT

Sondereigentum kann nur an Räumen gegründet werden, wie bereits vorstehend erläutert. In der Praxis gibt es jedoch die Notwendigkeit und den Wunsch, dass Flächen – also keine Räume – die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, der Nutzung einzelner Wohnungseigentümer überlassen werden und die übrigen Miteigentümer von der Mitbenutzung ausgeschlossen werden.

Obwohl diesen Flächen die Raumeigenschaft fehlt, kann in diesen Fällen ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden. In der Regel wird ein Sondernutzungsrecht bereits in der Gemeinschaftsordnung mit aufgenommen und kann beispielsweise die Zuordnung bei einem Mehrfamilienhaus von Terrassen- und Gartenflächen im Bereich der Erdgeschosswohnungen zur alleinigen Nutzung der jeweiligen Wohnungseigentümer sein.

Dabei bleibt die fragliche Fläche auch nach Einräumung des Sondernutzungsrechts gemeinschaftliches Eigentum, bei dem

je nach Ausgestaltung des Sondernutzungsrechtes die übrigen Miteigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen werden. Mithin wird ihnen die Möglichkeit der Nutzung an einem Teil des gemeinschaftlichen Eigentums entzogen.

Dadurch, dass die Sondernutzungsfläche immer noch gemeinschaftliches Eigentum bleibt, trägt – sofern nicht im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung etwas Abweichendes geregelt ist – auch die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 16 Abs. 2 WEG weiterhin die Kosten.

Durch eine entsprechende Regelung in der Vereinbarung über die Einräumung des Sondernutzungsrechtes kann die Kostenregelung anders gestaltet werden. In der Regel wird dem jeweils Sondernutzungsberechtigten die entsprechende Kostentragung auferlegt.

UNTERSCHIEDUNGEN

Welche Räume im Sondereigentum stehen, ist in der Regel klar. Dies ergibt sich im Übrigen anhand der Zuordnungen in der Abgeschlossenheitsbescheinigung, die zwingender Bestandteil der notariellen Teilungserklärung ist.

Welche Teile, Anlagen, Gegenstände usw. Sondereigentum darstellen und welche dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, ist eine Frage des konkreten Einzelfalles und der konkreten baulichen Gegebenheiten. In den Einzelheiten ist jedoch noch vieles streitig, wobei oftmals spezielle Festlegungen in der Gemeinschaftsordnung vorgenommen werden.

Die nachstehende Grafik stellt stark vereinfacht und nur beispielhaft mögliche Zuordnungen und Abgrenzungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum dar.

SONDER- & GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

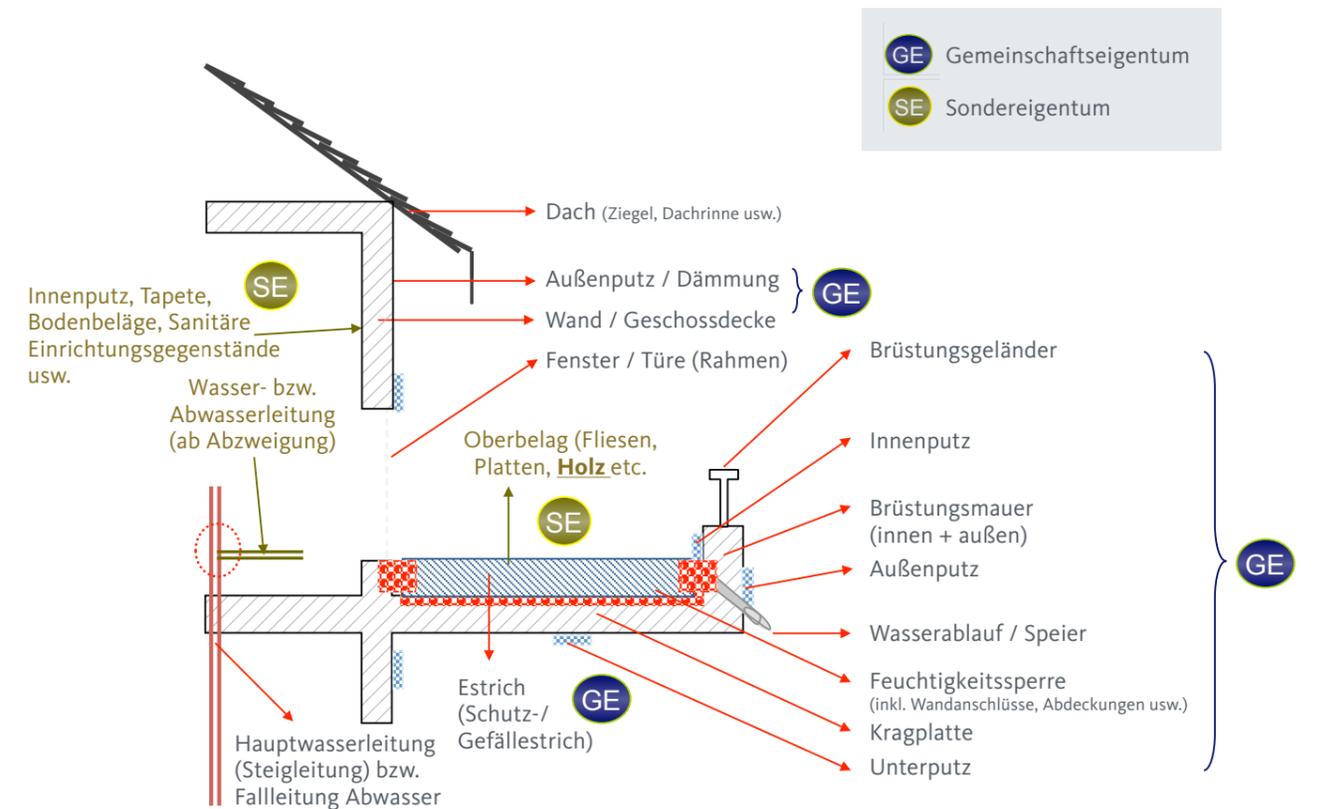


Abb.: Mögliche Zuordnungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum (beispielhafte Zuordnung)



„Ihre Immobilie - unsere Aufgabe.“



mhi immobilien Gruppe



Gewerbepark „Alte Molkerei“
Mariaweyerstraße 83 a-c | 85 | 87
52349 Düren

[E] welcome@mhi-gruppe.de
[w] www.mhi-gruppe.de

Immobilien Management

[T] +49 (0)2421 / 97 75 90
[F] +49 (0)2421 / 97 75 33

Technik und Service

[T] +49 (0)2421 / 97 75 40
[F] +49 (0)2421 / 97 75 44

Vertrieb

[T] +49 (0)2421 / 97 75 45
[F] +49 (0)2421 / 97 75 44

Immobilienfokus - Das Forum

[T] +49 (0)2421 / 49 16 32 02
[F] +49 (0)2421 / 49 16 32 25

designed by:



sm[art]direction

Herausgeber und Redaktion: mhi management GmbH · MAGAZIN Nr. 02/2017
Bildrechthinweise: mhi management GmbH · fotolia · shutterstock
Autoren: Michael Hommelsheim, Dirk Valter

www.mhi-gruppe.de

