

Information für Wohnungseigentümer

Was ist Wohnungseigentum?

Mit dem Erwerb der Eigentumswohnung wird der Käufer „Herr seiner Wohnung“, aber nicht „Herr im Haus“, denn Wohnungseigentum besteht aus:

- dem Gemeinschaftseigentum
aller Eigentümer zu bestimmten Quoten (Miteigentumsanteilen) am Grundstück und an den von allen benutzten Teilen des Gebäudes;
- dem Sondereigentum
des einzelnen Eigentümers an Wohnung, Kellerteil und Tiefgaragenstellplatz.

Wohnungseigentum entsteht durch eine notarielle Teilungserklärung, in der die Gebäudeaufteilung festgelegt wird. Weiter ist die Eintragung in das Grundbuch und die Errichtung des Gebäudes nach den Aufteilungsplänen notwendig. Die Aufteilung ist erst dann möglich, wenn die Baubehörde aufgrund der Baupläne bescheinigt hat, dass die Wohnungen in sich abgeschlossen sind. In der Aufteilung wird bestimmt, welche Gebäudeteile Gemeinschaftseigentum und welche Sondereigentum sind.

Eine Eigentumswohnung kann nicht unabhängig vom Gebäude genutzt und bewirtschaftet werden. Deshalb müssen das Zusammenleben sowie die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer genau geregelt sein. Grundregeln hierfür enthält das Wohnungseigentumsgesetz.

Auf die Wohnanlage abgestimmte Spezialregeln enthält die Gemeinschaftsordnung. Daneben können auch spätere Beschlüsse der Eigentümer verbindlich sein, z.B. Vorschriften über Wäschetrocknen oder Gartenpflege.

Alle diese Regeln gelten für den Käufer einer Eigentumswohnung. Daher sollte er sich vor Abschluß des Kaufvertrages eingehend mit der Teilungserklärung einschließlich Gemeinschaftsordnung, der Hausordnung, den Hausgeldabrechnungen und den Beschlüssen der Eigentümerversammlungen in den letzten Jahren beschäftigen.

Die Gemeinschaftsordnung

Mit der Aufteilung eines Gebäudes in selbständige Eigentumswohnungen entwirft der Notar eine für das Objekt maßgeschneiderte Gemeinschaftsordnung und berät über notwendige und zweckmäßige Regelungen. Unter anderem werden dabei folgende Fragen geklärt:

- Wer ist für welche Reparatur verantwortlich?
- Wie werden die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung, Versicherung, Strom, Heizung, Wasser, Kanal unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt?
- Wie laufen Wohnungseigentümerversammlungen ab, wie ist das Stimmrecht geregelt?
- Braucht der einzelne Eigentümer zu bestimmten Maßnahmen wie Verkauf, Umbau, Nutzung als Büro das Einverständnis der Miteigentümer oder des Verwalters?

Die Verwaltung und das Hausgeld

Die Eigentümer können das gemeinschaftliche Eigentum entweder selbst verwalten oder aber einen Verwalter bestellen. Oft brauchen größere Wohnanlagen zusätzlich einen Hausmeister. Die Vergütung für den Verwalter und Hausmeister müssen die Eigentümer gemeinsam tragen. Den Verwalter erwarten vielfältige Aufgaben.

Er muss:

- das gemeinschaftliche Eigentum instandhalten,
- erforderliche Versicherungen abschließen,
- eine angemessene Instandhaltungsrücklage ansammeln,
- die Beschlüsse der Eigentümer durchführen,
- die Kostenbeiträge der Eigentümer (Hausgeld und Sonderumlagen) einziehen,
- eine Übersicht der Einnahmen und Ausgaben (Wirtschaftsplan) und die Abrechnung für die Vergangenheit aufstellen.

Grundsätzlich wird für jedes Kalenderjahr ein Wirtschaftsplan erstellt. Daraus ergeben sich dann die voraussichtlichen Kosten für die einzelnen Wohnungen bzw. Häuser. Das Hausgeld ist monatlich im Voraus auf das Konto der Eigentümergemeinschaft einzuzahlen. Es handelt sich hierbei lediglich um **Vorauszahlungen**.

Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres erstellt der Verwalter eine endgültige Abrechnung über die tatsächlich angefallenen Kosten. Diese wird vom Verwaltungsbeirat geprüft und muss anschließend in der Eigentümerversammlung per Beschluss genehmigt werden.

Die Wohnungseigentümerversammlung

Mindestens einmal jährlich findet eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Die Versammlung entscheidet vor allem über den Wirtschaftsplan, die Höhe des Hausgeldes, die Durchführung größerer Reparaturen sowie Fragen der Hausordnung. Zudem bestellt sie den Verwalter.

Die Wohnungseigentümer können für Reparaturen auch eine Sonderumlage beschließen. Eine Mehrheitsentscheidung verpflichtet alle Eigentümer, die Umlage zu bezahlen. Diese Verpflichtung kann auch auf einen Käufer übergehen. Wer eine Eigentumswohnung erwerben will, sollte sich also beim Verwalter über gegenwärtige oder künftig anstehende Reparaturen erkundigen.

In größeren Gemeinschaften wird ein Verwaltungsbeirat gebildet, der das ganze Jahr über mit dem Verwalter zusammenarbeitet.