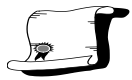


## PROWO West Objekt-Management GmbH

### Hinweise zum Wohnungseigentum

Teilt der bisherige Allein-Eigentümer sein Gebäude auf und veräußert davon Teile (Wohnungen, Läden, gewerbliche Räume, Garagen etc.) an einen oder mehrere Dritte, entsteht eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

### Die Teilungserklärung



In der Teilungserklärung erklärt der bisherige Allein-Eigentümer vor einem Notar die Aufteilung des Gebäudes mit laufender Nummerierung des einzelnen Wohnungseigentums unter Angabe der Lage, der Räume, ggf. der Größe etc., zum Beispiel: Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss rechts usw. Da jeder Käufer auch gleichzeitig Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum ist, werden der jeweiligen Einheit immer Miteigentumsanteile (in Prozent oder 1.000/Tausendstel) am gemeinschaftlichen Eigentum zugewiesen. Dazu gehören Grundstück, Fassade, Dach, Heizung, gemeinschaftlichem Vermögen etc. Jeder Käufer erhält mit den Kaufunterlagen eine Kopie dieser Teilungserklärung. Ein weiteres Exemplar ist mit den dazugehörigen Aufteilungsplänen beim Grundbuchamt hinterlegt.

### Das Wohnungseigentumsgesetz



Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist ein Rahmengesetz und regelt mit insgesamt 64 Paragraphen nur die wichtigsten Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander und des Verwalters. Dabei haben aber Vereinbarungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der jeweiligen Eigentümergeinschaft (bis auf wenige Ausnahmen) immer Vorrang vor den gesetzlichen Bestimmungen.

### Was versteht man unter Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentum?

Mit der Aufteilung des Gebäudes entstehen unterschiedliche Inhalte des Eigentums.

#### a) Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die einzelne Wohnung oder die Räume, die in der Teilungserklärung unter dieser laufenden Nummer beschrieben sind. Dazu gehören die Gebäudeteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum über das in § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung der Wohnanlage verändert wird. Das Sondereigentum ist echtes Eigentum an Räumen und kann vom Eigentümer selbst genutzt, Dritten zur Nutzung überlassen, beliehen oder verkauft werden. Lage, Miteigentumsanteile und evtl. Nutzungsrechte bzw. Beschränkungen sind in der Teilungserklärung genau beschrieben.

#### b) Teileigentum

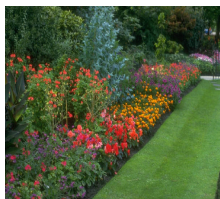
Als Teileigentum werden die Räume des Sondereigentums bezeichnet, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Unter diesen Begriff fallen somit gewerbliche Räume, Garagen, noch nicht ausgebauten Dachgeschosse, Lagerräume etc.

## PROWO West Objekt-Management GmbH

### c) Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum gehört allen Miteigentümern gemeinschaftlich. Es umfasst alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen – selbst, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (z.B. tragende Wände und Decken, Thermostatventilen usw.). Dazu gehören auch alle Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftlich genutzt werden, zum Beispiel das Treppenhaus mit Aufzug, Ver-/Entsorgungsleitungen bis zur Abzweigung ins Sondereigentum, das Dach, die Fassaden einschließlich Fenster, die Heizung, die gemeinschaftlichen Kellerräume, das Grundstück mit Wegen und Spielplatz etc. Vorrangig sind auch hier bis auf wenige Ausnahmen die Vereinbarungen in der jeweiligen Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.

### Was versteht man unter Sondernutzungsrecht?



Sondernutzungsrecht ist das Recht, eine bestimmte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Fläche unter Ausschluss aller anderen Wohnungseigentümer nutzen zu dürfen. Durch eine solche Vereinbarung der Wohnungseigentümer, die im Grundbuch eingetragen wird, kann der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einem Sondereigentümer oder einer Sondereigentümergeuppe zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet werden. In diesem Fall spricht man von dinglichem (d.h. durch Grundbucheintragung verdinglichtem) Sondernutzungsrecht. Ein dingliches Sondernutzungsrecht berechtigt einen Sondereigentümer zur ausschließlichen Nutzung eines Teils des Gemeinschaftseigentums (schließt damit Mitnutzrechte der anderen Eigentümer aus). Es berechtigt allerdings nicht dazu – ohne gesonderte ausdrückliche Vereinbarung –, das zur ausschließlichen Nutzung zugewiesene Gemeinschaftseigentum auch baulich zu verändern. Ein solches Recht wird häufig an Gartenflächen, PKW-Stellplätzen erteilt.

Ein Sondernutzungsrecht kann nur mit einem Sondereigentum verbunden bzw. einem Sondereigentümer eingeräumt werden. Isolierte Sondernutzungsrechte für außenstehende Dritte können nicht begründet werden. Ein PKW-Stellplatz darf z.B. nur zum Abstellen von Pkws genutzt werden und eine Sondernutzungsfläche Garten darf man nur im üblichen Sinne als Garten nutzen, soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes besagt. Schon die Errichtung eines Gartenhauses bedarf der Zustimmung aller Eigentümer. Instandhaltungs- und oft sogar Instandsetzungspflichten können hier jedoch durch Vereinbarung dem Sondernutzungsberechtigten auferlegt werden. Dies ist heute eine durchaus übliche Regelung, die jedoch im Regelfall nur den Oberflächenbereich z.B. einer sondergenutzten Terrasse betreffen dürfte, nicht also den Unterbodenaufbau und baukonstruktive Teile des zwingenden Gemeinschaftseigentums.

### Die Wohnungseigentümer



Der Sonder-/Teileigentümer ist Alleineigentümer seiner Räume, jedoch gleichzeitig Miteigentümer an der gesamten Wohnanlage. Für die Instandhaltung/Instandsetzung seines Sondereigentums ist er selbst zuständig. Der Wohnungseigentümer verfügt alleine über sein Sondereigentum und kann, wie alle anderen Miteigentümer oder deren Mieter, das

## PROWO West Objekt-Management GmbH

gemeinschaftliche Eigentum mitbenutzen, immer jedoch nur in dem Maße, dass dadurch keinem anderen Eigentümer ein unzumutbarer Nachteil entsteht. Alle Eigentümer sind untereinander gleichberechtigt und zum ordnungsmäßigen Gebrauch verpflichtet. Sie entscheiden in der Eigentümerversammlung gemeinsam und durch Stimmenmehrheit über die zur Verwaltung ihres Eigentums ordnungsmäßigen Maßnahmen.

### Der Verwalter



Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt die ‚Bestellung‘ (Wahl) eines Verwalters für Wohnungseigentum zwingend vor. Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch die Eigentümerversammlung. Dabei handelt es sich um die interne Willensbildung der Miteigentümer. Bei einer neu entstehenden Eigentümergemeinschaft bestellt der bisherige Alleineigentümer den ersten Verwalter bereits in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, da schon vor der ersten Versammlung – zu der nur der Verwalter einladen darf – zahlreiche Vorbereitungsarbeiten zu leisten sind.

Nimmt der ‚bestellte‘ Verwalter die Wahl an, sollte mit ihm gleichzeitig ein Verwaltungsvertrag mit Leistungskatalog ausgehandelt werden, in dem seine Leistungen, die Dauer der Zusammenarbeit, sein Entgelt sowie alle Rechte und Pflichten festgelegt sind.

Der Verwalter darf nach dem Gesetz für maximal fünf Jahre gewählt werden, dann muss die Eigentümerversammlung und der Verwalter erneut über eine weitere Zusammenarbeit (Wiederholbestellung) entscheiden. Im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum kann der Verwalter maximal nur für drei Jahre bestellt werden. Verwalter-Bestellung und -Vertrag sollten den gleichen ‚Endtermin‘ haben. Zu empfehlen ist eine langfristige Zusammenarbeit, da jeder Verwalterwechsel mit der Einarbeitung Reibungsverluste und meist zusätzliche Kosten verursacht.

Der Verwalter ist an die Weisungen der Eigentümerversammlung gebunden und kümmert sich um die Vermögensverwaltung und die gemeinschaftlichen Belange. Außerdem ist er zuständig für die Durchführung der Versammlungsbeschlüsse und die Durchführung – nicht die Durchsetzung – der Hausordnung. Die Durchführung der zahlreichen Verwaltungsaufgaben verlangt umfangreiches kaufmännisches, juristisches und technisches Fachwissen. Sie sollte deshalb einem ‚Profi‘ übertragen werden. Dadurch wird auch das Risiko der gesamtschuldnerischen Haftung (z.B. Zahlungsausfälle) für jeden Eigentümer gemindert. Eigentümer sollten ihren Verwalter sehr sorgsam aussuchen, denn der Gesetzgeber verlangt für die Verwaltungstätigkeit nach wie vor keinen Qualifikationsnachweis. Wichtig sind langjährige Erfahrung, gute Referenzen, der persönliche Eindruck und ggf. die Mitgliedschaft im einem Fachverband für Wohnungsverwalter.

### Der Verwaltungsbeirat



Die Eigentümer können einen Verwaltungsbeirat ‚bestellen‘ (wählen), der aus einem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und einem weiteren Wohnungseigentümer besteht. Der Beirat ist kein Aufsichtsrat, sondern unterstützt den Verwalter. Zusätzlich hat der Beirat aber Prüfungsaufgaben. Er soll – bevor die Versammlung darüber beschließt – Kostenvoranschläge, Wirt-

## PROWO West Objekt-Management GmbH

schaftsplan, Abrechnung und Rechnungslegung prüfen und mit seiner (persönlichen) Stellungnahme versehen. Die endgültige Entscheidung darüber bleibt der Eigentümerversammlung vorbehalten. Der Beiratsvorsitzende beruft bei Bedarf die Sitzung des Verwaltungsbeirates ein. Fachlich ist der Beirat mit einem Kaufmann, einem Techniker und einem Wohnungseigentümer ideal besetzt.

### Die Eigentümerversammlung

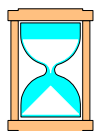


Das oberste Verwaltungsorgan ist das Parlament der Wohnungseigentümer: die Eigentümerversammlung. Sie ist mindestens einmal im Jahr vom Verwalter einzuberufen. Hier entscheiden die Eigentümer – bis auf wenige Ausnahmen – mit Stimmenmehrheit über die zu veranlassenden Maßnahmen.

### Typische Punkte einer Tagesordnung (Abstimmung mit Mehrheitsbeschlüssen)

1. Die Annahme des jährlich vorzulegenden Wirtschaftsplanes als Vorkalkulation der zu erwartenden Bewirtschaftungskosten inkl. der darin festzulegenden Höhe der ‚angemessenen‘ Instandhaltungsrücklage. Mit dem Beschluss über die Annahme entsteht für jeden Eigentümer die Zahlungspflicht, die vom Verwalter – nach besonderem Beschluss über Klagevollmacht – auch gerichtlich durchgesetzt werden kann.
2. Die Anerkennung der nach Ablauf des Kalender-/Wirtschaftsjahres vom Verwalter vorgelegten Jahresabrechnung und der Zeitpunkt für den Ausgleich der Guthaben bzw. der Nachzahlungen.
3. Maßnahmen, Umfang und Kostenhöhe der notwendigen Instandhaltung und Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum.
4. Die Aufstellung und Durchführung der Hausordnung (sofern diese nicht bereits über die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgegeben wurde).
5. Regelungen der Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander oder Entscheidungen zur Lösung anstehender, besonderer Themen.
6. Die Entlastung und ‚Bestellung‘ (Wahl) eines Verwaltungsbeirates.
7. Die Bestellung/Wiederbestellung oder ‚begründete‘ vorzeitige Abberufung des Verwalters.

### Einberufung und Frist



Die Eigentümerversammlung wird vom Verwalter mindestens einmal im Jahr (mit Tagesordnung) einberufen. Nach dem Gesetz beträgt die Einladungsfrist mindestens zwei Wochen, sofern nicht eine besondere Dringlichkeit vorliegt. In der Gemeinschaftsordnung kann eine andere Frist vereinbart sein, die dann vorrangig zu beachten ist.

### Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile selbst oder durch Vollmacht in der Versammlung vertreten sind. (Gemeinschaftsordnung beachten, könnte in dieser abweichend geregelt sein!)

### Vorsitz in der Versammlung

## PROWO West Objekt-Management GmbH

Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, sofern die Eigentümerversammlung oder die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmen.

### Beschlüsse der Eigentümerversammlung

Die Versammlung fasst Beschlüsse über die in der Tagesordnung aufgeführten Punkte. Der demokratischen, ordnungsgemäßen Mehrheitsentscheidung müssen sich die überstimmten Wohnungseigentümer beugen. Nur wenige gesetzliche Ausnahmen verlangen die Zustimmung aller Miteigentümer (teilweise bei baulichen Veränderungen gem. § 22 WEG und insbesondere bei Änderungen von Vereinbarungen aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, die dann auch wieder in das Grundbuch eingetragen werden).

### Abstimmung



Mehr als die Hälfte der abstimmenden Eigentümer einer beschlussfähigen Versammlung entscheiden mit ihrer Für- oder Gegen-Stimme über Annahme oder Ablehnung einer geplanten Maßnahme. Stimmenthaltung gilt nach einem BGH-Urteil als Verzicht auf das Stimmrecht, so dass nur die Mehrheit der Für- oder Gegen-Stimmen entscheiden.

### Stimmrecht

Sofern in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes vereinbart ist, hat nach dem Gesetz jeder Wohnungseigentümer eine Stimme (Kopfzahl), ganz gleich, über wie viele Wohnungseinheiten/Garagen er verfügt. Eheleute, die je zur Hälfte Eigentum besitzen, haben ebenfalls nur eine Stimme und müssen sich vorher untereinander einigen.

### Gültigkeit und Wirkung der Beschlüsse

Jeder ordnungsgemäß zustande gekommene Beschluss ist vom Vorsitzenden in der Versammlung zu verkünden (Annahme oder Ablehnung) und sofort für alle Miteigentümer – auch für Eigentümer, die nicht an der Versammlung teilnahmen – vorläufig gültig (wichtig bei z.B. Sonderumlagen). Nach Ablauf der Monatsfrist und ohne dass ein Richter – auf Antrag – den Beschluss aufgehoben hat, wird (bis auf wenige Ausnahmen) jeder Beschluss endgültig rechtsbeständig. Der Beschluss gilt nun solange, bis die Eigentümerversammlung ihn durch erneuten Beschluss ändert oder ein Richter ihn wegen Nichtigkeit aufhebt.

### Anfechtung von Beschlüssen



Jeder Eigentümer hat das Recht, innerhalb eines Monats (ab Verkündung) die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse bei Form- und Rechtsfehlern anzufechten (gerichtlich prüfen zu lassen). Zuständig ist – im Rahmen der Zivilprozessordnung – das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

### Niederschrift über die Beschlüsse und Beschluss-Sammlung

## PROWO West Objekt-Management GmbH



Über die Beschlüsse – nicht den Versammlungsverlauf (Ergebnisprotokoll) – ist eine Niederschrift aufzunehmen, die jeder Wohnungseigentümer beim Verwalter einsehen darf. Der Versand der Niederschrift ist vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben, kann aber als zusätzliche Verwalterleistung im Verwaltungsvertrag vereinbart werden. Die gefassten Beschlüsse sind unverzüglich vom Verwalter in eine elektronische Datenbank aufzunehmen. Diese Beschluss-Sammlung dient dazu, einem künftigen Erwerber einen Überblick über die gefassten Beschlüsse zu geben.

### Was oft nicht beachtet wird:

#### a) Die Eigentümer

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet gegenüber Dritten wie ein rechtsfähiges Organ für die Kosten der Bewirtschaftung ihrer Wohnanlage. Jeder Eigentümer haftet nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.
2. Jeder ordnungsmäßige Beschluss ist ab Verkündung sofort gültig und wird – nicht angefochten – nach Ablauf eines Monats rechtsbeständig; es sei denn, er ist ‚nichtig‘.
3. Kein Eigentümer darf bauliche Veränderungen oder Veränderungen der äußeren Gestaltung an der Wohnanlage vornehmen, z.B. nachträgliche Montage von Markisen, Rollläden, Jalousetten, Bäume pflanzen, Balkon verkleiden, in Fluren Hausrat abstellen oder Bilder aufhängen.
4. Jeder Eigentümer ist zur pünktlichen Zahlung seiner Beiträge auf das Konto der Gemeinschaft (ohne dass er gemahnt werden muss = Bringpflicht) verpflichtet.
5. Die vorrangigen Vereinbarungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung werden nicht beachtet.
6. Versammlungsbeschlüsse ohne Ankündigung in der Tagesordnung (z.B. unter ‚Sonstiges‘) werden bei Anfechtung vom Richter aufgehoben.
7. Die Eigentümer haben eine zu hohe Erwartungshaltung gegenüber dem Verwalter, der in der Regel, nicht eigenmächtig handeln darf. Vorher bedarf es der Beschlüsse der Eigentümer.
8. Hausordnungsprobleme sollten zuerst zwischen den Eigentümern geregelt werden.
9. Der Vermieter sollte die Hausordnung der Gemeinschaft als Bestandteil im Mietvertrag vereinbaren. Er haftet gegenüber der Eigentümergeinschaft für Schäden und Handlungen seines Mieters. Die Gemeinschaft und der Verwalter haben kein Vertragsverhältnis mit dem Mieter.

#### b) Der Verwalter

1. Der Verwalter ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und der gemeinschaftlichen Gelder zuständig. Er hat im Sonder-/Teileigentum nichts zu suchen, auch nicht bei der Abwicklung versicherter Schäden (Instandsetzungspflicht des Eigentümers nach § 14 Abs. 1 WEG). Hierfür kann jedoch eine zusätzliche, vertragliche Sondervereinbarung getroffen werden.
2. Der Verwalter ist bis auf die Durchführung allgemeiner Verwaltungsaufgaben an die Weisung der Versammlung (Beschlüsse) gebunden und darf nicht einfach selbständig tätig werden. (Ausnahme: Notmaßnahmen in dringenden Fällen wie Brand, Rohrbruch, Sturmschäden etc.)
3. Der Verwalter hat die gemeinschaftlichen Gelder von seinem Vermögen getrennt zu führen (Bankkonto auf den Namen der Eigentümergeinschaft).
4. Die vorrangigen Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung sind auch von ihm zu beachten.

## PROWO West Objekt-Management GmbH

5. Über die Beschlüsse und nicht über den Ablauf der Versammlung ist eine Niederschrift aufzunehmen. Ablauf-/Ergebnisprotokolle sind unpräzise und dadurch oft streitig.
6. Der Verwalter darf der Eigentümergemeinschaft nicht die Probleme abnehmen oder sie bevormunden, sondern nur beraten.
7. Der Verwalter hat die notwendigen Maßnahmen zur ordnungsmäßigen Verwaltung einzuleiten. Übernimmt er freiwillig weitere Aufgaben, entstehen ggf. zusätzliche Haftungsrisiken (z.B. Ausschreibungen, Steuern, Lohnnebenkosten etc.).
8. Neben der Überwachung des Hausmeisters, insbesondere im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, sollte die Wohnanlage technisch überwacht werden, um die Instandsetzungskosten niedrig zu halten.
9. Der Verwalter hat bei Hausordnungsproblemen keine Durchsetzungsaufgabe. Er kann nur abmahnen; andernfalls muss die Versammlung über weitere Maßnahmen entscheiden.
10. Der Verwalter muss die sich schnell ändernde Rechtsprechung durch Fortbildung kennen und beachten.