

1. Was ist eine Wohnungseigentümergeinschaft?

Eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht, wenn ein Gebäude eigentumsrechtlich in Wohnungen, Gewerbeeinheiten und sonstiges Teileigentum aufgeteilt wird, sodass die einzelnen Wohnungen und sonstigen Teileigentumseinheiten einzeln verkauft werden können. In Ihrem Kaufvertrag ist ebenso wie in der Teilungserklärung angegeben, welchen Anteil Ihr erworbenes Eigentum am Gesamtbestand aufweist. Anderen Eigentümern in Ihrem Haus gehören andere Wohnungen bzw. Teileigentumseinheiten. Sie alle zusammen bilden die Eigentümergeinschaft.

2. Was ist das Hausgeld? (=Wohngeld)

Jede Wohnung kann nicht für sich alleine bestehen, sie benötigt ein umspannendes Gebäude, das die einzelnen Wohnungen voneinander abtrennt und gleichzeitig miteinander verbindet. So gibt es Treppen, Flure, Keller, Tiefgaragen oder Ähnliches, die für alle Teileigentümer zur Verfügung stehen und instand gehalten werden müssen. Auch viele Gebühren und Versorgungsentgelte werden für das Gesamtgebäude fällig, wie z. B. der Stromverbrauch im Treppenhaus oder Ausgaben für Reinigung und Pflege. Um das Gebäude instand zu halten und versorgen zu können, muss jeder Miteigentümer einen Beitrag leisten, der entsprechend der Vorgaben (z. B. Teilungserklärung) in Form eines Wirtschaftsplans berechnet wird. Zumeist wird dieser Beitrag relativ zur erworbenen Wohnfläche oder Miteigentumsanteil ermittelt. Diesen Beitrag nennen wir Hausgeld. Oft wird dafür auch der Begriff „Wohngeld“ verwendet.

3. Was ist Gemeinschafts- und Sondereigentum?

Das Sondereigentum ist der Bereich des Wohnungseigentums, der durch den Eintrag im Aufteilungsplan und der Zuteilung eines Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum abgegrenzt ist und der nur durch den jeweiligen Eigentümer genutzt werden darf. Das Sondereigentum ist immer an den Miteigentumsanteil (MEA) am Gemeinschaftseigentum gebunden. Das Gemeinschaftseigentum ist der Teil des Gebäudes oder der Außenflächen, der das Sondereigentum umgibt. Er besteht zumeist aus den Außenanlagen, dem Gebäude selbst, einschließlich des Daches, der Fassade, der Balkone, der Außenfenster und Wohnungsabschlussüren, allen tragenden Wänden und gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. Heizung) und aus allem, was zum Bestehen des Sondereigentums notwendig ist. Das Gemeinschaftseigentum gehört allen Sondereigentümern zusammen entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. Jeder Sondereigentümer hat die Pflicht, für den Erhalt des Gemeinschaftseigentums mitzusorgen. Das Sondernutzungsrecht ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht eines Sondereigentümers, einen bestimmten Teil der Flächen, die sich im Gemeinschaftseigentum befinden, alleinig zu nutzen. Beispiele sind Tiefgaragen-Stellplätze oder Kellerabteile, Balkone oder Terrassen, oberirdische Parkplätze oder auch Gartenanteile und Grünflächen.

4. Was bedeutet dieser Unterschied für die Verwaltung?

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt den Sondereigentümern gemeinschaftlich. Da aber nicht eine Vielzahl von Personen die laufenden Geschäfte gemeinsam führen können, hat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Organ des Hausverwalters zwingend vorgeschrieben. Die Sondereigentümer wählen mehrheitlich ihre Verwaltung, die sich dann um alle Belange der Eigentümergeinschaft kümmert und die Eigentümer in allen anfallenden Dingen berät. Aufgaben der Verwaltung sind z. B. die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums, die Abrechnung der Ausgaben und Verbräuche und die Organisation des täglichen Ablaufs z. B. durch den Hausmeister oder andere Gehilfen. Die Verwaltung hat auch die Aufgabe, die einzelnen Eigentümer zusammenzuführen und Entscheidungen bezüglich der gemeinsamen Belange herbeizuführen und die getroffenen Beschlüsse umzusetzen. Die Verwaltung des Sondereigentums obliegt jedem Sondereigentümer selbst. Dies betrifft sowohl die Instandhaltung (z. B. Installation in der Wohnung) als gegebenenfalls die Verwaltung des Mietverhältnisses bei vermieteten Einheiten.

5. Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft

Für die Regelungen der jeweiligen Eigentümergeinschaft gibt es drei verschiedene Organe:

- Das Wohnungs-Eigentums-Gesetz (WEG)

Das WEG beinhaltet die wichtigsten Regelungen für Eigentümergeinschaften. Einige dieser Paragraphen sind zwingend, manche abdingbar; das bedeutet, dass die abdingbaren Regelungen durch anderslautende Regelungen z. B. in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung ersetzt werden können.

- Die Teilungserklärung/ die Gemeinschaftsordnung

Um ein Gebäude (oder einen Gebäudekomplex) in Wohnungseigentum aufzuteilen, muss der Aufteiler einen Aufteilungsplan erstellen, in dem die einzelnen Sondereigentums- und Sondernutzungsflächen festgelegt werden. Dieser Teilungserklärung werden in Form einer Gemeinschaftsordnung ergänzend bzw. abweichend vom WEG Regelungen für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander beigefügt. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gelten zwingend für jeden Miteigentümer. Sie können nur in wenigen, besonderen Fällen unter bestimmten Voraussetzungen durch die Eigentümergeinschaft abgeändert werden.

- Beschlussfassung in der Gemeinschaft; Vereinbarungen

Jede Eigentümergemeinschaft muss sich (so schreibt es das WEG vor) mindestens einmal im Jahr versammeln, um miteinander in Form von Beschlüssen Entscheidungen zu treffen, bei denen jeder Miteigentümer seine Stimme einbringen kann. Hier geht es meist um einmalige Vorgänge wie die Durchführung von Instandhaltungen und sonstige Einzelmaßnahmen. Es können jedoch auch langfristig wirkende Beschlüsse z. B. über organisatorische oder grundsätzliche Fragen gefasst werden (z. B. über die Gestattung von Markisen). Diese Beschlüsse gelten bis zum Ende des Bestehens der Gemeinschaft, oder bis sie durch eine andere Entscheidung der Gemeinschaft abgelöst werden. Manche Belange können nur durch Vereinbarung, d. h. mit Zustimmung **aller** Miteigentümer gefasst werden. Damit solche Vereinbarungen auch für spätere Käufer gelten, müssen sie im Grundbuch eingetragen werden.

6. Wie werden die Kosten verteilt und was ist ein Umlageschlüssel?

Der Umlageschlüssel ist eine Formel, nach der Kosten oder Erträge einer Eigentümergemeinschaft auf einzelne Eigentümer verteilt werden. Jeder Eigentümer trägt den Anteil an den Gesamtkosten, der ihm nach dem zugehörigen Umlageschlüssel zufällt. Der Umlageschlüssel ergibt sich aus dem WEG (Miteigentumsanteile) oder abweichenden Regelungen in der Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarungen. Beispiele hierfür sind Umlage nach einzelnen Bauteilen (z. B. Haus und TG getrennt) Wohnfläche oder nach der Anzahl der Wohnungen/ Einheiten.

7. Wie entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft?

Das Gesetz sieht mehrere Wege für eine Eigentümergemeinschaft vor, Entscheidungen zu treffen:

- die (ordentliche) Eigentümerversammlung: Mindestens einmal im Jahr wird von der Verwaltung eine Versammlung aller Wohnungseigentümer einberufen, bei der über vorgeschlagene oder anstehende Fragen gemäß der Teilungserklärung abgestimmt wird. Hier getroffene Entscheidungen sind für alle Miteigentümer bindend.
- die außerordentliche Eigentümerversammlung: Wenn eine besonders wichtige Frage besonders dringend entschieden werden muss, kann von der Verwaltung auch unabhängig vom Jahresturnus eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden. Des Weiteren hat die Verwaltung eine Versammlung einzuberufen, wenn ein Viertel der Miteigentümer (gerechnet nach deren Anzahl = Kopfprinzip) dies von ihm fordert.
- der Umlaufbeschluss: Für dringende Einzelfragen hat das WEG das Institut des Umlaufbeschlusses geschaffen. Hier werden alle Eigentümer per Rundschreiben um Zustimmung zu einem erforderlichen Beschluss gebeten. Diese gilt jedoch nur als erteilt, wenn ALLE Eigentümer dem Beschluss zustimmen. Sobald auch nur ein Eigentümer nicht antwortet, kommt kein Beschluss zustande. In der Praxis ist es daher kaum möglich, auf diesem Weg einen wirksamen Beschluss herbeizuführen.

8. Was sind Beiräte und welche Aufgabe haben sie?

Zur Koordination und Kontrolle der Tätigkeit der Verwaltung sieht das WEG die Bildung eines Beirats vor. Dieses Gremium besteht ausschließlich aus Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft, wird von allen Eigentümern in der Eigentümerversammlung gewählt und sollte das Vertrauen der ganzen Gemeinschaft genießen. Die Hauptaufgaben der Beiräte sind die Prüfung der Rechnungen (nachdem der Verwalter die Abrechnung erstellt hat), die Festlegung, wann und wo die jährliche Eigentümerversammlung stattfinden soll und welche Themen auf die Tagesordnung kommen. Während des laufenden Wirtschaftsjahres dient der Beirat als Koordinationsstelle zwischen den Eigentümern und der Verwaltung.

9. Was bedeutet Gewährleistung? (Betrifft nur neu gebaute Gebäude oder Gebäudeteile)

Nach deutschem Recht muss der Erbauer und Verkäufer einer Immobilie für die Dauer von 5 Jahren eine Garantie dafür leisten, dass sein Werk nach technischen Standards und ohne Mängel fertiggestellt wurde. In dieser Zeit müssen alle Mängel, die erkannt werden, dem Bauträger angezeigt werden, der verpflichtet ist, eine Nachbesserung vorzunehmen. Diese Gewährleistung soll sicherstellen, dass der Wohnungseigentümer ein mängelfreies Werk erhält. Der Verwalter des Gemeinschaftseigentums muss in dieser Zeit festgestellte Mängel am Gemeinschaftseigentum anzeigen und die Nachbesserung verfolgen. Der Verwalter des Sondereigentums (meist der Wohnungseigentümer selbst) muss Mängel in seinem Sondereigentum anzeigen und die Bearbeitung verfolgen. Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist empfiehlt sich die Bestellung eines Sachverständigen, der im Auftrag der Gemeinschaft das Gebäude und die technischen Einrichtungen darin untersucht, um offene oder versteckte Mängel aufzuzeigen und damit dabei hilft, diese Mängel ggf. auch vor Gericht geltend zu machen. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist verfällt der Anspruch der Eigentümergemeinschaft auf die Mängelbeseitigung – auch für solche Mängel, die bereits beim Verkäufer reklamiert, aber nicht rechtswirksam anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wurden. Die Verfolgung von Gewährleistungsmängeln ist in der Regel sehr aufwendig und erfordert erhebliches Wissen über die Regeln der Gewährleistung.