

Informationen zum Wohnungseigentumsgesetz

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** die Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist. Es muss z. B. ein eigener Zugang zu jeder Wohnung vorhanden sein. Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellt, die auch für die Baugenehmigung und die bauaufsichtlichen Abnahmen zuständig ist.

G

Gemeinschaftseigentum:

Gemeinschaftseigentum ist das Grundstück und alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, also Wände, Fenster, Dach, Treppen, Fahrstühle, Strom-, Leitungen und Außenanlagen.

H

Hausgeld

Hausgeld sind die monatlichen Vorschüsse, auch bezeichnet als Wohngeldvorauszahlung. Die Höhe wird auf Grund eines Wirtschaftsplanes an festgelegt.

I

Instandhaltungsrücklage

Die **Instandhaltungsrücklage** ist geregelt in § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz. Gemeint ist die Ansammlung einer finanziellen Rücklage, aus der notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beglichen werden können. Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die jeder Wohnungseigentümer verlangen und gegebenenfalls auch gerichtlich einfordern kann. Die **Instandhaltungsrücklage** wird von allen Miteigentümern in der Regel anteilig entsprechend der Miteigentumsanteile geleistet.

J

Jahresabrechnung

Die **Jahresabrechnung** ist die nach dem Wohnungseigentumsgesetz jährlich zu erstellende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Jahresabrechnung muss vom Hausverwalter erstellt werden. Aus der Jahresabrechnung ergeben sich für den Wohnungseigentümer Nachzahlungen oder Rückzahlungen.

M

Miteigentumsanteil

Der **Miteigentumsanteil** ist ein Anteil an dem Grundstück und Gebäude der Eigentümergeinschaft. In der Regel werden die Anteile in 1.000stel angegeben, bei größeren Objekten in 10.000stel. Nach dem Miteigentumsanteil richten sich in der Regel auch die Kostenanteile und Stimmrechte.

S

Sondereigentum

Sondereigentum ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz das Recht an einer Eigentumswohnung. Der Gegenstand des Sondereigentums ist in § 5 WEG dargestellt. Weiteres regelt die Teilungserklärung. Zum

Sondereigentum gehören z. B. die Räume der Wohnung mit Bodenbelägen, Tapeten und nicht tragenden Wänden. Nicht zum Sondereigentum gehören die tragenden Teile des Gebäudes, Treppenhaus, Dach und Fenster etc.. Diese bezeichnet man als Gemeinschaftseigentum.

T

Teilungserklärung

Die **Teilungserklärung** ist in § 8 Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Danach handelt es sich um die Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird, die mit Sondereigentum an einzelnen Wohnungen verbunden sind. Die Teilungserklärung ist nötig für die Anlage der Wohnungsgrundbücher. Teil der Teilungserklärung ist in der Regel die Gemeinschaftsordnung, welche die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander regelt.

V

Verwaltungsbeirat

Der **Verwaltungsbeirat** ist ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz mögliches aber nichtzwingendes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Er wird mit Stimmenmehrheit in der Wohnungseigentümersammlung gewählt. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und in der Regel zwei weiteren Wohnungseigentümern. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den WEG-Verwalter. Der Verwaltungsbeirat ist auch für die Rechnungsprüfung zuständig. Hierin liegt ein erhebliches Haftungsrisiko des Verwaltungsbeirates. Der Verwaltungsbeirat hat nur beratende und vermittelnde Aufgaben.

(c) 2010 [Rechtsanwalt](#) und [Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht](#) C a r s t e n W i l k e, Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt; ungenehmigte Vervielfältigung, Anfertigung von [Kopien](#) oder [Abschriften](#) ist untersagt

Vor Wohnungskauf Teilungserklärung prüfen!

Die Bedeutung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie der Beschlussammlung wird aus Unkenntnis von Wohnungskäufern oft unterschätzt, diese Vertragsanlage dann ohne Sichtung und Prüfung akzeptiert, so die Beratungserfahrung von *wohnen im eigentum e.V.* Dabei ist sie – häufig als „Satzung“ oder „Verfassung“ der Eigentümergeinschaft bezeichnet - für die zukünftige gemeinsame Verwaltung des Gemeinschaftseigentums von immenser Bedeutung.

wohnen im eigentum e.V. weist darauf hin, dass die Qualität dieser Dokumente höchst unterschiedlich ist. Sie kann **unausgewogene Regelungen enthalten** oder **Festlegungen, die die Interessen des Verwalters, des noch beteiligten Bauträgers oder einzelner Wohnungseigentümer begünstigt**. Häufig fehlen wichtige Regelungen, die das Miteinander der Wohnungseigentümer ausgewogen vorgeben und eine ordnungsgemäße Verwaltung erleichtern. Auch muss die Festlegung des einzelnen Wohnungseigentums (Sondereigentum) in der Teilungserklärung mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

Fehlen Zuordnungen im Aufteilungsplan oder in der Teilungserklärung oder sind bestimmte Räume oder Sondernutzungsrechte nur im Kaufvertrag aufgeführt, verbleiben die Räume oder Flächen in den meisten Fällen im Gemeinschaftseigentum.

Käufer sollten die wichtigsten Regelungen vor der Kaufentscheidung kennen, mit der **Muster-Teilungserklärung** des Vereins vergleichen und die eigene Teilungserklärung prüfen lassen.

Aber Achtung: Verhandeln können Wohnungskäufer nicht über die Teilungserklärung. Ist sie beurkundet, muss der Käufer sie akzeptieren - oder vom Kauf der Wohnung zurücktreten. Erst als Eigentümer selbst hat er die Möglichkeit, im Rahmen einer Eigentümersammlung für eine Änderung der Teilungserklärung - die i.d. Regel einstimmig erfolgen muss - zu votieren.

Wonach bestimmt sich das Zusammenleben in der Wohnanlage?

Leben mehrere Menschen zusammen in einer Wohnanlage, müssen sie gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen. Um Streit zu vermeiden, ist es sinnvoll bestimmte Regeln aufzustellen und einzuhalten. Vor allem für die Nutzung gemeinsamer Anlagen und Einrichtungen wie Treppenhaus, Waschkeller, Trockenraum etc. sind Regelungen dringend notwendig. Bereits bei der Begründung des Wohnungseigentums können in der sog. Teilungserklärung bzw. dem Begründungsvertrag bereits solche grundlegenden Vereinbarungen bestimmt werden. Neben Nutzungsregelungen kann dies etwa

die Bestimmung sein, ob zur Veräußerung eines Wohnungseigentums die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist oder ob eine Eigentumswohnung auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden darf.

Hauptsächlich werden die Regelungen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens jedoch in der sog. **Gemeinschaftsordnung** getroffen, die jede WE-Gemeinschaft haben sollte. Die Wohnungseigentümer haben hier nahezu volle Vertragsfreiheit, das heißt, sie dürfen alles regeln, was nicht gegen das Gesetz oder die guten Sitten verstößt. Gesetzliche Grenzen sind vor allem die zwingenden Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), z.B. dass die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden kann (§ 20 Abs. 2 WEG) oder die gesetzlichen Aufgaben des Verwalters nicht eingeschränkt werden dürfen (§ 27 Abs. 4 WEG). Mögliche Punkte, die in der Gemeinschaftsordnung geregelt werden können sind:

- die Nutzung gemeinsamer Pkw-Stellplätze,
- Instandhaltungspflichten der Wohnungseigentümer,
- Tragung der Lasten und Kosten der Wohnanlage,
- Einberufung und Ablauf der Eigentümerversammlung
- Bestimmungen zum Verwalteramt etc.

Regeln für den täglichen Umgang untereinander können auch in einer **Hausordnung** festgelegt werden. Dies können z.B. Bestimmungen sein,

- zu Ruhezeiten,
- zur Reinigung des Treppenhauses,
- zur Tierhaltung
- zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen etc.

Mit der Aufstellung einer Hausordnung kann entweder der Verwalter beauftragt werden oder die Wohnungseigentümer bestimmen sie mit Mehrheitsentscheidung selbst.

Beispiel mit Antwort zur Thematik

§5 Lastentragung

1) Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:

Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Innenseiten der Fenster, Wand- und Deckenputz innerhalb des Sondereigentums, Rolläden, Rollädenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone, die Kosten des Ersatzes zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen.

2) Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungs-/Teileigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgende etwas anderes bestimmt ist. Eine angemessene Instandhaltungsrücklage ist zu bilden, die nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erhoben wird.

Der §5 erschließt sich mir nicht so recht. Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für mich, wenn z.B. in einer andern Wohnung (anderem Sondereigentum) die Böden saniert oder Decken und Wänden renoviert werden.

Meine aktuelle Interpretation wäre, dass sie daran die Eigentümergemeinschaft zu beteiligen hätten. Liege ich mit meiner Annahme richtig?

Ist eine solche Formulierung / Regelung der Aufteilung der Lastentragung (heute) üblich (TE stammt aus dem Jahr 1988)?

24.05.2013 | 10:02 Antwort

von

Rechtsanwalt Stefan W.W.R. Jönsson

Sehr geehrter Ratsuchender, vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich anhand des von Ihnen geschilderten Sachverhalts beantworten möchte:

Diese Lastenverteilung ist üblich und wird auch heute noch regelmäßig in dieser oder ähnlicher Form in Teilungserklärungen verwendet. Sie resultiert daraus, dass die eigentliche Wohnung auch nicht ausschließlich Sondereigentum ist, sondern einzelne Komponenten, insbesondere der Estrich und die tragenden Wände, die Rollläden, zum Gemeinschaftseigentum gehören.

Der einzelne Eigentümer darf diese Komponenten im Interesse der Gemeinschaft nicht eigenmächtig verändern, sondern nur nutzen. Da er jedoch die alleinige Nutzung hat, soll er auch allein für die Kosten der Instandhaltung dieser Gegenstände aufkommen.

Im Klartext bedeutet diese Verteilung, dass jeder die Reparatur-/Instandhaltungskosten seiner Wohnung selbst zu tragen hat, auch wenn es sich bei einigen Teilen um Gemeinschaftseigentum handelt. Es ist fair und angemessen, dass derjenige die Reparatur-/Instandhaltungskosten allein trägt, der die Sachen auch allein nutzt.

Für Sie bedeutet dies, dass Sie nicht an den Kosten beteiligt werden, wenn sich Ihr Nachbar einen neuen Boden oder eine neue Decke gönnt. Sie müssen auch nicht zahlen, wenn Ihr Nachbar die Rollläden, die zu seiner Wohnung gehören, kaputt gemacht hat, obwohl es Gemeinschaftseigentum ist. Im Gegenzug muss sich natürlich auch Ihr Nachbar nicht an Ihren Kosten beteiligen, wenn Sie etwas an Ihrer Wohnung reparieren müssen oder wollen.

Stimmrecht:

Wenn also in der Teilungserklärung ein Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile (Wert- oder Anteilsprinzip) vereinbart wurde, so ist dies in der Eigentümerversammlung der verbindliche Abstimmungsmaßstab.

Beschlüsse die nach dem Kopfprinzip gefasst werden (jeder Eigentümer hat eine Stimme) sind daher anfechtbar.

Hinsichtlich nur eines Garageneigentums ist der Wortlaut der Teilungserklärung ausschlaggebend. Danach ist die Formulierung der Teilungserklärung allgemein auf den Begriff des Miteigentums gehalten, so dass von dem Anteilsprinzip auch der Garageneigentümer erfasst wird.