

Der Notar

informiert:

Eigentumswohnung

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, Kellerabteil und Tiefgaragenplatz.

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 Tiefhaltung, Wäschetrocknen oder Gartenpflege.

Alle diese Regeln gelten auch 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. Bei Fragen und Zweifeln vor der Beurkundung des Kaufvertrages hilft der Notar, um spätere Überraschungen zu vermeiden.

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 für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellen. Oft brauchen größere Wohnanlagen zusätzlich einen Hausmeister. Die Vergütung für den Verwalter und den 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.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, das Hausgeld pünktlich zu bezahlen. Es soll die Kosten decken, die nach dem Wirtschaftsplan auf die Gemeinschaft zukommen.

Die Wohnungseigentümerversammlung

Mindestens einmal jährlich findet eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Die Versammlung entscheidet vor allem über den Wirtschaftsplan, die Höhe des Hausgelds, 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.