



Die Eigentümergemeinschaft & Ich

Wichtige Begrifflichkeiten • zentrale Organe • Praxisbeispiele



Vorwort



Willkommen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Eigentum an eigenen vier Wänden ist etwas ganz Besonderes: Ein Grundstück mit kleinem Häuschen im Grünen oder eine schöne Eigentumswohnung in der Stadt sind für viele ein Lebensziel.

Vermeehrt entscheiden sich Eigenheimbesitzer aus Altersgründen für eine Verkleinerung des eigenen Zuhauses und investieren in den Kauf einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Anders als bei einem freistehenden Anwesen leben sie in einer größeren Wohnanlage mit weiteren Bewohnern auf verschiedenen Etagen gemeinsam unter einem Dach. Die große Umstellung: Beschlüsse innerhalb eines Mehrparteienhauses lassen sich nur

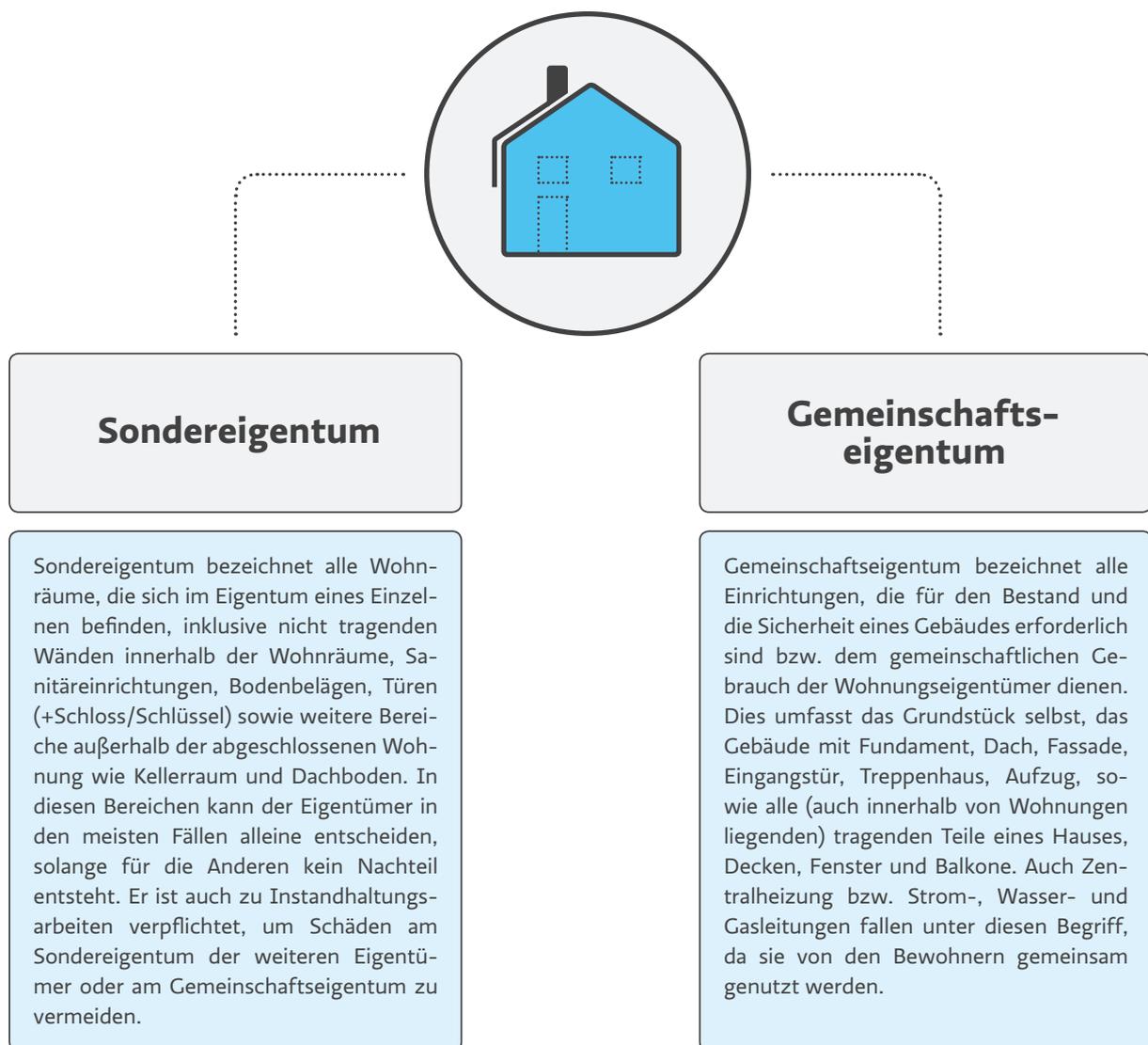
gemeinschaftlich von den Eigentümern treffen. Zudem gilt es in einer Hausgemeinschaft Spielregeln für ein friedliches Miteinander zu beachten, die Eigenheimbesitzer zuvor vielleicht so gar nicht im Blick hatten. Ab dem Einzug steht somit weniger das ICH und DU, sondern vielmehr das WIR im Mittelpunkt.

Diese Broschüre gibt eine Übersicht in die Organisation einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (kurz: GdW) und das Wohnen im Eigentum. Sie definiert wichtige Begrifflichkeiten und beschreibt anhand zahlreicher Praxisbeispiele die Rechte und Pflichten der verschiedenen Akteure, um das Funktionieren einer GdW im Zusammenspiel aller Interessen zu gewährleisten.

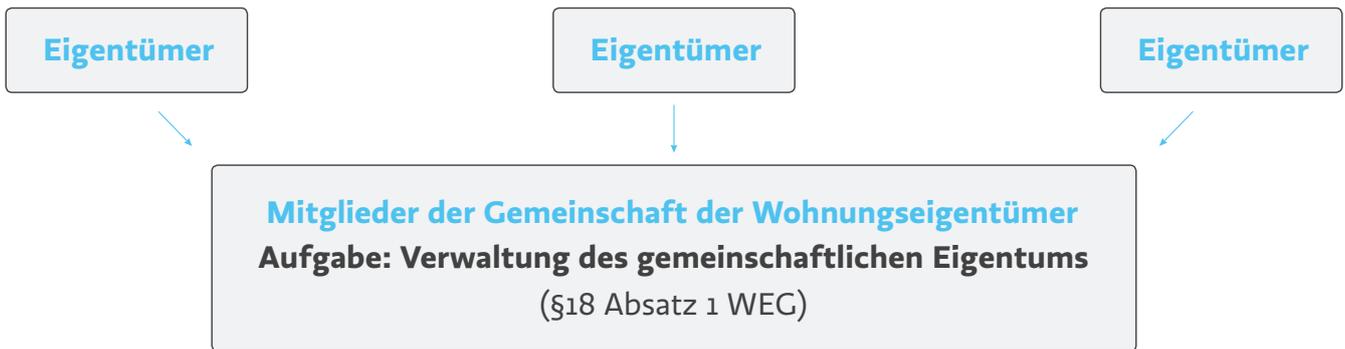
Die GdW in der Theorie: rechtliche Grundlagen

Unterscheidung Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Der Immobilieneigentümer erwirbt mit dem Kauf einer Wohnung zwei Arten von Eigentum: Wohnraum und Anteile am gemeinschaftlichen Eigentum.



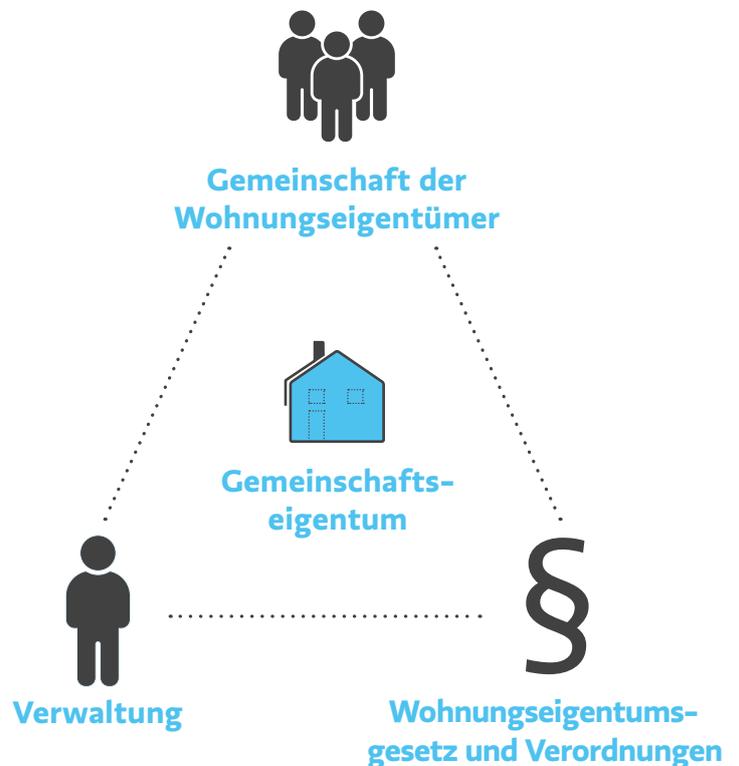
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Trifft der Eigentümer eines Einfamilienhauses Entscheidungen rund um Gebäude und Grundstück eigenständig bzw. im engen Familienkreis, gestaltet sich die Beschlussfassung innerhalb eines Mehrparteienhauses als deutlich komplexer: zwar kann der Wohnungseigentümer über die reine Wohnfläche (Sondereigentum) weiterhin weitgehend selbst entscheiden - da das Eigentum anteilig auch gemeinschaftliche Flächen (Gemeinschaftseigentum) der gesamten Wohnanlage umfasst, zählt spätestens hier nicht mehr das alleinige Interesse des Einzelnen, sondern der Beschluss aller Eigentümer.

Ein Wohnungseigentümer wird durch den Erwerb des Wohnraums somit auch gleichzeitig Mitglied der GdW mit allen dazugehörigen Rechten und Pflichten: Sie ist innerhalb der Wohnanlage dafür verantwortlich, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten und - im eigenen Interesse zum Werterhalt - wichtige Maßnahmen für die Erhaltung zu treffen. Zusammen tragen die Eigentümer (anteilig nach Miteigentumsanteilen) alle Kosten, welche für die gemeinschaftlichen Bereiche des Gebäudes und Grundstückes anfallen.

In den meisten Fällen nimmt die GdW für die organisatorische Umsetzung eine Verwaltung in Anspruch, die bei ihrer Tätigkeit die Rechtmäßigkeit von Entscheidungen immer im Blick hat.



Das Wohnungseigentumsgesetz

Meinungsverschiedenheiten über den Umgang mit Gemeinschaftsflächen, etwa die Reinigung des Treppenhauses bzw. die Beleuchtung der Wohnanlage, den zeitlichen Fahrplan von Modernisierungen (z.B. die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage) oder Beschlüsse einzelner baulicher Maßnahmen (u.a. energetische Sanierung des Gebäudes) sind innerhalb der GdW keine Seltenheit.

Damit das Zusammenleben bestenfalls reibungslos funktioniert hat der Gesetzgeber rechtliche Grundlagen definiert. Das sogenannte Wohnungseigentumsgesetz (kurz: WEG) regelt u.a. die

Rechte und Pflichten aller Beteiligten (Eigentümer von Wohnraum, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Verwaltung), definiert klare Festlegungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, die Organisation und Beschlussfassung der GdW und gibt rechtliche Vorgaben zur Eigentümerversammlung und der dortigen Beschlussfassung.

Wenn Sie sich näher mit dem WEG beschäftigen möchten, finden Sie den aus vier Teilen und verschiedenen Abschnitten bestehenden Gesetzestext hier zum Nachlesen: www.gesetze-im-internet.de/woeigg

Die Teilungserklärung

Die Teilungserklärung eines Mehrfamilienhauses ist eine von einem Notar beglaubigte Urkunde, die die Aufteilung eines Grundstücks inklusive Gebäude mit verschiedenen Wohneinheiten in einzelne Miteigentumsanteile formell regelt. Sie ist damit rechtliche Voraussetzung für den Verkauf und Erwerb einer einzelnen Wohnung oder eines kompletten Mehrpartei-

enhauses, da ohne die klare Definition der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung kein Eintrag des Wohneigentums in das Grundbuch möglich ist (vgl. Einfamilienhaus - hier: keine Aufteilung der Anteile von Haus und Grundstück, somit keine Teilungserklärung erforderlich).

Sie beinhaltet u.a.

- Lage, Größe und Beschreibung des Grundstückes
- Anzahl aller Wohnungen, detaillierte Beschreibung aller Wohnflächen
- Festlegung der exakten Eigentumsverhältnisse eines Gebäudes inklusive Grundstück meist in Hundertstel, Tausendstel oder Zehntausendstel
- Regulierung der Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Definition von Sondernutzungsrechten, die es einzelnen Eigentümern erlauben, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums ausschließlich zu nutzen (Beispiel: Garten der Erdgeschosswohnung)
- Ggfs. Aufteilung der Ausgaben für Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums (Erhaltung, Hausmeister usw.)
- Ggfs. Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung

Während die Teilungserklärung als rechtliche Grundlage die Eigentumsverhältnisse definiert, regelt die Gemeinschaftsordnung - oft auch als Bestandteil der Teilungserklärung -

bindende Gebrauchs- und Nutzungsregelungen innerhalb des gemeinsamen Zusammenlebens. Sie beinhaltet als eine Art Verfassung somit die Rechte und Pflichten aller Eigentümer.

Dazu zählen u.a.

- Abstimmungsprinzipien bei Beschlüssen
- detaillierte Regelung zur regelmäßig stattfindenden Eigentümerversammlung
- Grundlagen zur Verwalterbestellung
- Gebrauchsregeln des Gemeinschafts- und Sondereigentums
- Vorgehen bei baulichen Veränderungen, Reparaturen und Instandhaltung
- Regelungen für Vermietungen oder Veräußerungen
- Ggfs. die Kostenaufteilung für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- Ggfs. die Hausordnung

Die Gemeinschaftsordnung bietet die Möglichkeit, sich von bestimmten Regeln des WEG zu lösen, von diesem abzuweichen oder dieses durch zusätzliche Vereinbarungen zu ergänzen. Soweit nichts anderes vereinbart (bspw. mit einer Öffnungsklausel, wonach bestimmte Mehrheiten ausreichen), kann eine Änderung an der Gemeinschaftsordnung aber nur durch Zustimmung aller Eigentümer vollzogen werden.

Innerhalb einer GdW ist die Gemeinschaftsordnung im Gegensatz zur Teilungserklärung nicht zwingend vorgeschrieben. Existiert sie nicht, können auch WEG oder BGB die Regeln für das Zusammenleben rechtssicher vorgeben.

Die Hausordnung

Nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist die Aufstellung einer Hausordnung für Eigentumswohnanlagen gesetzlich vorgesehen. Zentrale Funktion ist es, das harmonische und reibungslose Zusammenleben der verschiedenen Wohnparteien innerhalb eines Mehrparteienhauses zu gewährleisten. Diese Art Spielregeln für Bewohner werden im Haus sichtbar ausgehängt und im Idealfall Mietern als Anlage dem Mietvertrag beigelegt.

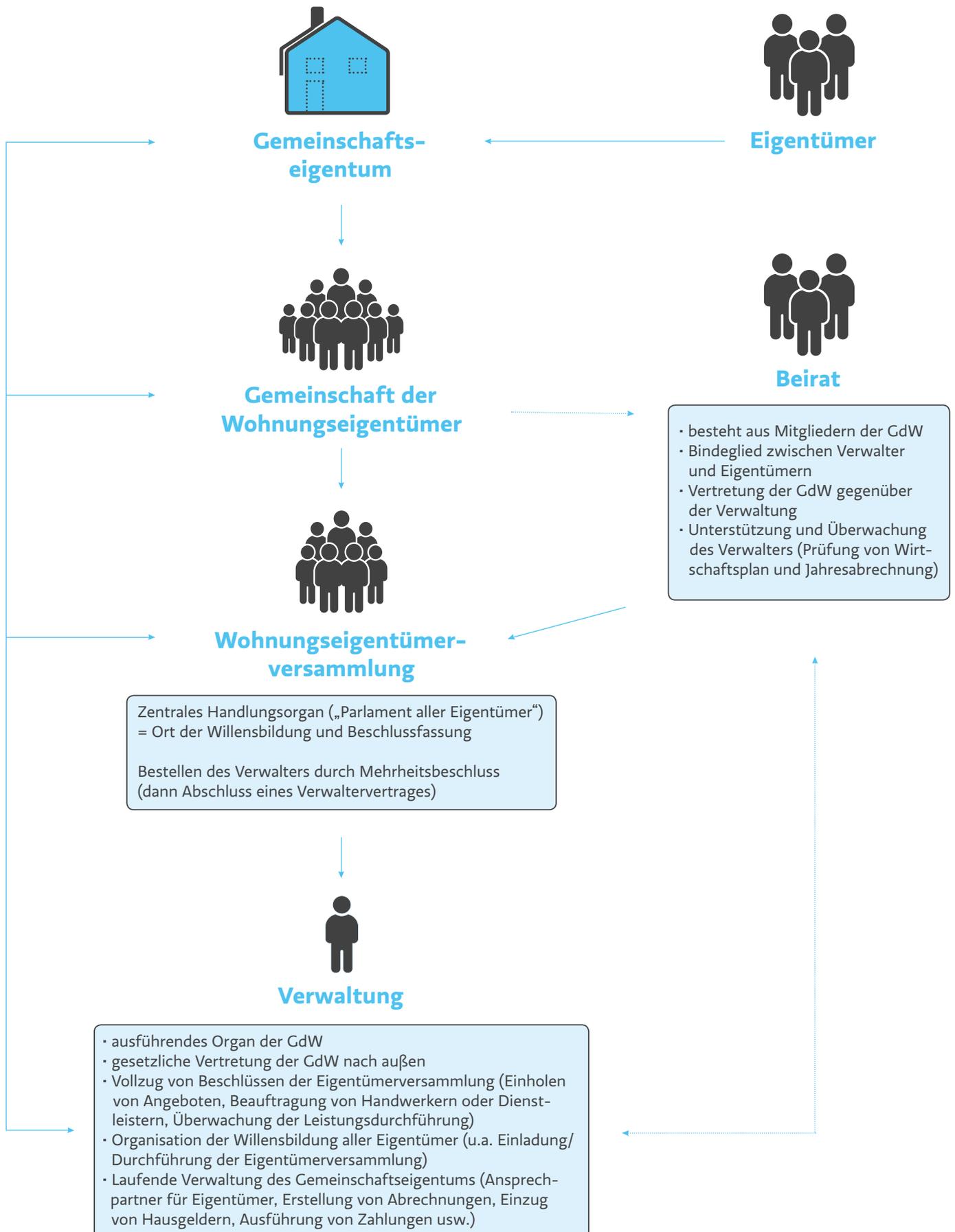
Ein wichtiger Bestandteil ist die Pflege der gemeinsam genutzten Räume und Flächen, wie Treppenhaus oder Waschküche, sowie die Organisation von Reinigungs-, Winter- und Streudiensten. Übernimmt diese Tätigkeiten weder der Hausmeister noch ein externer Reinigungsservice, werden die Pflichten in bestimmten Zeitrhythmen (Kehrwochenplan) oftmals auf die

einzelnen Parteien übertragen, wobei hierdurch kein rechtlicher Anspruch auf Durchführung entsteht.

Außerdem definiert die Hausordnung allgemeine ordnende Punkte wie die Festsetzung von Ruhezeiten, die Nutzung der Gemeinschaftsräume, das Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwägen beziehungsweise Regelungen zur Haussicherheit (Schließen der Haupteingangstür, Abschießen von Nebentüren die nicht als Fluchtweg dienen). Die Hausordnung ist rechtlich grundsätzlich nur für Eigentümer verbindlich (sofern sie nicht zum Bestandteil eines Mietvertrages gemacht wurde) und kann von der GdW auf einer Eigentümerversammlung nur per einfachem Mehrheitsbeschluss geändert werden.



Das Zusammenspiel der einzelnen Akteure innerhalb der GdW



Auszug aus WEG: § 27

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Die Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Organ der Willensbildung. Sie findet grundsätzlich mindestens einmal jährlich statt. Inhalte und Tagesordnung legt in der Regel die zuständige Verwaltung fest. Auch Eigentümer haben Anspruch auf die Zulassung von Tagungsordnungspunkten. Hat ein Eigentümer ein Anliegen, das Diskussionsgegenstand der Versammlung sein soll, muss er

den Sachverhalt im Vorfeld - grundsätzlich mindestens in Textform - bei der zuständigen Verwaltung einreichen. Das Thema darf nicht willkürlich sein, darf keinesfalls gegen rechtliche Bestimmungen verstoßen und muss immer ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Tagungsordnungspunkte sind u.a.

- Diskussion über Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftseigentums
- Entscheidungen über Reparaturbedarf am Gemeinschaftseigentum
- Entscheidungen über bauliche Veränderungen
- Verabschiedung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan
- Bestellung (oder Abberufung) des Verwalters
- Entlastung des Verwalters für das letzte Wirtschaftsjahr

Der Verwalter (oder falls keine Verwaltung bestellt wurde, der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss bestimmter Eigentümer) muss die Einladung allen Eigentümern mindestens drei Wochen vor dem Versamm-

lungstermin zusammen mit der Tagesordnung und weiteren Veranstaltungsdetails (Ort, Tag, Zeit) in Textform zukommen lassen. Die Eigentümer erhalten so Kenntnis über die abstimmungsrelevanten Punkte und die Priorität der Versammlung.

Teilnehmer der Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung ist eine nichtöffentliche Veranstaltung. Teilnahmeberechtigt sind nur die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der GdW und die jeweilige Verwaltung, die in der Regel auch die Veranstaltungsleitung übernimmt. Im Vorfeld einer Eigentümerversammlung ist jedoch grundsätzlich jeder Eigentümer bei eigener Abwesenheit berechtigt, sein Teilnahme- und Stimmrecht in Textform per Vollmacht auf eine beliebige Person seines Vertrauens zu übertragen.

Ausnahmen vom Nichtöffentlichkeitsprinzip sind bei besonderem Interesse oder Zustimmung der Eigentümer im Einzelfall möglich: Ist ein Teilnehmer etwa durch sein Alter oder Sprach-

barrieren erheblich eingeschränkt, so kann es notwendig sein, eine unterstützende Person als Begleitung zur Versammlung zuzulassen. Ebenfalls können bei komplexen Sachverhalten Experten oder Sachverständige zu bestimmten Tagesordnungspunkten eingeladen und gehört werden.

Rechtsgrundlage der Eigentümerversammlung ist immer das WEG, Abweichungen sind durch Regelungen in der jeweiligen Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung möglich. Seit der Novellierung dieses Gesetzes zum 1. Dezember 2020 ist die Versammlung - völlig unabhängig von der Anzahl der teilnehmenden Eigentümer - immer beschlussfähig.

Nach § 23 Abs. 1 WEG kann die Gemeinschaft beschließen, dass Eigentümer an der Versammlung auch virtuell ohne persönliche Anwesenheit vor Ort teilnehmen können und auch stimmberechtigt sind. Die Durchführung einer völlig digitalen Eigentümerversammlung bedarf allerdings der Zustimmung aller Eigentümer oder einer in der Gemeinschaftsordnung festgesetzten Regelung.

Stimmabgabe und Beschlussfassung

Laut WEG verfügt jeder Eigentümer über eine Stimme (**Kopfprinzip**). Weitere Abstimmungsverfahren: Beim aufwendig auszählenden **Wertprinzip** richtet sich das Stimmgewicht nach den Miteigentumsanteilen, beim **Objektprinzip** steht grundsätzlich jede Wohnung für eine Stimme. Bei Abstimmungen zählt grundsätzlich die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Verstoßen Beschlüsse gegen Gesetze – oder besteht keine Beschlusskompetenz – sind sie nichtig. Bei Unklarheit über den Inhalt und das Zustandekommen, sind sie noch innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung vor dem örtlich zuständigen Amtsgericht im Rahmen eines Beschlussanfechtungsverfahrens auf ihre Rechtmäßigkeit hin überprüfbar.

Außerordentliche Eigentümerversammlung:

In Ausnahmen kann es innerhalb einer GdW notwendig werden, kurzfristig über elementare Themen zu diskutieren. Um dringende Beschlüsse zeitnah herbeizuführen, muss zu diesem Zweck eine außerordentliche Versammlung aller Eigentümer einberufen werden.

Im Blickpunkt stehen dabei ausschließlich Themen von besonderer Brisanz und Wichtigkeit, die schnelle Entscheidungen aller Beteiligten verlangen. Versammlungsgegenstand sind beispielsweise plötzlich eintretende Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum (u.a. Mängel an Fassade, Dach oder Leitungen), deren fachgerechte Beseitigung, sowie die Einleitung weiterer Maßnahmen zur Vermeidung von Folgeschäden in der Zukunft. Die Versammlung thematisiert in diesem Zusammenhang auch rechtliche und finanzielle Folgen, unter anderem die Einhaltung der Verkehrssi-

cherungspflicht bei Gebäudeschäden, die Kostenübernahme zur Schadensregulierung und die damit verbundene Notwendigkeit einer möglichen Sonderumlage.

Die Befugnis für die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung hat die jeweils bestellte Verwaltung oder bei deren Untätigkeit alternativ – falls vorhanden – der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss bestimmter Eigentümer. Auch auf Verlangen von mehr als 25 % aller Eigentümer ist eine zusätzliche Versammlung einzuberufen. Werden auf einer außerordentlichen Versammlung Beschlüsse, beispielsweise bezüglich dringend einzuleitender Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen getroffen, ist es die Aufgabe des Verwalters, die notwendigen Arbeiten in die Wege zu leiten und die Koordination der ordnungsgemäßen Durchführung zu übernehmen.

Begriffsunterscheidung: Instandhaltung / Instandsetzung / Erhaltung / bauliche Veränderung

Die Rechtsprechung definiert **Instandhaltung** als alle zum Erhalt des aktuellen baulichen Zustands durchgeführten, erforderlichen Maßnahmen. Hiervon zu unterscheiden ist die durch **Instandsetzung** von akuten Schäden erfolgte Wiederherstellung des ursprünglichen Bauzustands. Beispiele sind unter anderem die re-

gelmäßige Wartung der Heizungsanlage (Instandhaltung) oder das Entfernen von lästigen Graffiti-Schmierereien an der Außenfassade, Anstreichen der Treppenhäuser (Instandsetzung). Seit der Gesetzesänderung zum 1. Dezember 2020 wird einheitlich nur noch von **Erhaltung** gesprochen. Es genügt bei Maßnahmen

der Erhaltung im Abstimmungsfall die einfache Mehrheit aller anwesenden Eigentümer. Die Kosten sind dann von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Viele derartiger Maßnahmen werden auch durch Beschluss aus der Erhaltungsrücklage beglichen.

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum gehen laut § 20 Abs. 1 WEG über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus. Sie können im Interesse eines oder aller Eigentümer nach Verlangen durch Beschluss gestattet werden: War vor der WEG-Reform in diesem Falle die Zustimmung aller von der Maßnahme betroffenen Eigentümer nötig, genügt seit der WEG-Reform im Dezember 2020 bei Beschlüssen über bauliche Veränderungen die einfache Mehrheit.

Nach § 20 Abs. 4 WEG dürfen bauliche Veränderungen nicht beschlossen bzw. verlangt werden, wenn sie zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen oder einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen ohne ihr Einverständnis unbillig benachteiligen (z.B. bei Umbauten an Dachterrassen, Gauben, Wintergärten, Balkonen oder der Außenanlage)

Innerhalb der eigenen vier Wände kann ein Eigentümer über Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen weitgehend selbst entscheiden, solange sie das Gemeinschaftseigentum nicht beeinträchtigen oder Miteigentümern kein Nachteil „über

Eigentümer haben, etwa bei der geplanten Aufstellung einer Ladesäule für ein Elektroauto oder der Installation schnelleren Internets, Anspruch auf die Durchführung einer baulichen Maßnahme. Die GdW entscheidet auf der Eigentümerversammlung dann nur noch über die Art der Umsetzung und die für die GdW effizienteste Lösung. Die Kosten sind dann von den Eigentümern zu übernehmen, welche die Umsetzung der Maßnahme verlangt bzw. allen Eigentümern, die dem Projekt auf der Eigentümerversammlung zugestimmt haben. Bei Zustimmung von mehr als 2/3 aller Eigentümer (und mehr als 50% aller Miteigentumsanteile), sind die Kosten sogar von ALLEN Eigentümern zu tragen.

das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus“ (§ 14 Nr. 1 WEG a.F.) entsteht, das Bauvorhaben weder gesetzeswidrig ist oder dem Interesse der GdW entgegensteht.

Umgang mit der Abrechnungsspitze bei Eigentümerwechsel

Als **Abrechnungsspitze** wird im Wohnungseigentumsrecht der Betrag bezeichnet, der sich ergibt, wenn der Abrechnungssaldo der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben die nach dem Wirtschaftsplan für diese Wohneinheit zu leistenden Beträge (z.B. für Verbrauchswerte von Wasser, Heizung) übersteigt. Nach dem Verkauf einer Eigentumswohnung ist der Verkäufer, der seinen monatlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem Wirtschaftsplan nachgekommen ist, jedoch nicht automatisch für eine Nachzahlung verantwortlich; auch steht ihm ein eventuelles Guthaben nicht mehr automatisch zu.

Kommt es im Frühjahr zu einem Eigentumswechsel, die Jahresabrechnung für das letzte Kalenderjahr liegt aber erst im Sommer vor, gehen alle Verpflichtungen in den Verantwortungsbereich des Neueigentümers über, wenn er zum Tag der Beschlussfassung über diese Jahresabrechnung im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist.

Das Datum der Eintragung im Grundbuch ist ausschlaggebend: Der Veräußerer ist bis zum Eintragungstag für monatliche Hausgeldzahlungen oder Fehlbeträge verantwortlich oder profitiert

von möglichen Guthabenbeträgen aus der Jahresabrechnung. Ab der Grundbucheintragung des neuen Eigentümers übernimmt dieser alle Hausgeldzahlungen sowie eventuelle Nachzahlungen aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr. Resultieren aus den Einzahlungen des Voreigentümers und den tatsächlich entstandenen Kosten des Abrechnungszeitraums positive Differenzbeträge, erhält der Erwerber diese als Gutschrift – auch wenn er die Zahlungen selbst gar nicht geleistet hat.

Abrechnung und Einladung zur Eigentümerversammlung werden ausschließlich an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer verschickt. Umso wichtiger ist es, der Verwaltung das Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch (nicht das der Auflassungsvormerkung) schnellstmöglich mitzuteilen.

Natürlich können beide Parteien individuelle Vereinbarungen über den Umgang mit der Abrechnungsspitze treffen. Da Immobilien jedoch nicht personen- sondern objektbezogen verwaltet werden, ist die beauftragte Verwaltung für die Bearbeitung eventueller Nebenabsprachen nicht verantwortlich. Sie richtet sich in der Korrespondenz immer ausschließlich an den aktuellen Eigentümer der Wohneinheit.

Die GdW in der Praxis: Gemeinsam für ein besseres Miteinander Beispiele typischer GdW-Irrtümer

„Der Garten einer Wohnanlage ist für alle da.“

So läuft´s richtig

Eigentümer dürfen den Hausgarten mitnutzen, wenn er allen als Gemeinschaftsfläche zur Verfügung steht. Es gibt kein automatisches Gewohnheitsrecht, wonach ausschließlich der Eigentümer einer Erdgeschosswohnung den Hausgarten nutzen darf. Zudem haben einzelne Eigentümer nicht das Recht, einen Teil des Gartens oder Grundstückes für sich zu beanspruchen oder etwa einzuzäunen.

Weist die Teilungserklärung allerdings einer bestimmten Wohneinheit ein Sondernutzungsrecht des Gartenbereichs zu, darf auch wirklich nur diese Partei den Garten nutzen. Da es sich allein um ein

Nutzungsrecht handelt, sind bauliche Veränderungen (Gartenhaus, Schuppen, Teich) oder das Entfernen von Bäumen und Büschen aber nur mit mehrheitlicher Zustimmung der anderen Eigentümer gestattet.

Ist die Gartennutzung für alle Parteien möglich, sollten darüber untereinander – zur Stärkung des Gemeinwohls – klare Absprachen und Beschlüsse getroffen werden. So kann die GdW etwa über die Hausordnung verschiedene Vorgaben über die Art der Nutzung definieren.

Gibt es keine klaren Regelungen, dürfen Bewohner den Garten und den Außenbereich grundsätzlich auch zum Spielen der Kinder oder für gelegentliche Grillabende nutzen, solange keine weiteren Wohnpar-

teien belästigt werden und die vereinbarte Nachtruhe eingehalten wird. Sollten sich Personen durch Lärm, Rauch oder Grillgeruch gestört fühlen, können einzelne Eigentümer bei der nächsten Eigentümerversammlung etwa die Aufnahme eines Grillverbots oder strengere Ruhezeiten in die Hausordnung vorschlagen, worüber die anwesenden Eigentümer dann (per einfacher Mehrheit) zu entscheiden haben.

Die Pflege übernimmt in der Regel ein Hausmeister oder ein Gartenbauunternehmen, die Kosten dafür werden anhand der Miteigentumsverhältnisse auf alle Eigentümer umgelegt. Auch über die Art der Gestaltung der Gartenanlage entscheidet per Mehrheitsbeschluss die Eigentümerversammlung.

„Sperrmüll darf vor der Abholung willkürlich auf dem Grundstück abgestellt werden.“

So läuft´s richtig

Was genau zum Sperrmüll gehört und ab wann dieser zur Entsorgung an die Straße gestellt werden darf, hängt von Kommune oder Landkreis ab. In vielen Regionen wird Sperrmüll oft nur noch nach Voranmeldung abgeholt.

Es ist verboten, den Müll mehrere Tage vor den Terminen auf Straßen oder Gehwegen bereit zu stellen. Bei einem Abholtermin am Morgen ist es gestattet, den Müll dort am Vorabend zu platzieren. Der Lageplatz an der Straße muss so gewählt sein, dass

Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Autofahrer usw.) nur minimal eingeschränkt werden. U.a. ist auf Gehwegen ausreichend Platz freizuhalten, dass Personen mit Kinderwagen oder Rollstühlen die Stellen problemlos begehen können. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind die Wohnungs- und Grundstückseigentümer zur Gefahrenabwehr verantwortlich. Sonst kann die GdW im Falle eines Unfalls haftbar gemacht werden. Es ist nicht Aufgabe des Hausmeisters, den Müll vor einem Abholtermin sauber an die Straße zu stellen, dafür sind die Bewohner eigenverantwortlich zuständig. Die Hausgemeinschaft kann über die Hausordnung einen zentralen Platz für die Sperrmüllabholung vorgeben,

damit das Grundstück ordentlich aussieht. Halten sich Bewohner nicht an die Vorgaben und es kommt zu kostenpflichtigen Entsorgungen, werden die Gebühren – falls der Verursacher nicht ermittelt werden kann – auf alle Eigentümer anteilig umgelegt.

Allerdings steht niemand in der Pflicht, seinen Sperrmüll vor dem Haus rund um die Uhr zu bewachen, auch nicht im Fall, dass Mitbewohner ihren Müll einfach dazustellen. Es dürfte allerdings schwierig sein, nachzuweisen, welche Gegenstände von einem selbst bzw. von umliegenden Bewohnern stammen. Streitfälle sind dann keine Seltenheit.



„Die Verwaltung ist für Abstellmöglichkeiten der Fahrräder in einem Mehrfamilienhaus zuständig“

So läuft´s richtig

Gibt die Hausordnung einen gemeinschaftlich genutzten Abstellplatz im Keller oder Hof vor, dürfen Eigentümer und Mieter ihre Fahrräder grundsätzlich auch nur dort verbindlich abstellen. Reicht die vorhandene Stellfläche nicht aus, können alle Eigentümer gemeinsam über das Aufstellen zusätzlicher Fahrradständer oder die Nutzung eines weiteren Fahrradraumes und die Kostentragung per Beschluss entscheiden.

Existiert innerhalb eines Gebäudes kein Fahrradstellplatz, werden durch das ungeordnete Parken schnell wichtige Fluchtmöglichkeiten oder frei zugängliche

Gemeinschaftsflächen (Müllcontainer, Zugangswege o.ä.) blockiert. Um das zu vermeiden, sollten Bewohner ihr Rad im eigenen Kellerabteil oder gut gesichert außerhalb des Gebäudes abstellen. Die Hausgemeinschaft kann das Platzieren von Fahrrädern im Hauseingang, Flur oder vor der Wohnungstür über Regelungen in der Hausordnung ebenso untersagen, wie - im Falle eines freizugänglichen Fahrradkellers - die Mitnahme des „Drahtesels“ in die eigenen vier Wände. Macht die Hausordnung bezüglich der Fahrradnutzung keine Vorgaben, dürfen Hausbewohner ihr Rad beliebig abstellen, solange es andere nicht behindert oder keine Flucht- und Durchgangswege versperrt werden.

Die GdW hat die Möglichkeit, auf der Eigentümerversammlung Maßnahmen zur

Verbesserung der Situation per einfacher Mehrheit zu entscheiden. Die Verwaltung selbst hat hingegen keine Entscheidungsbefugnis und kann allein die Einhaltung kontrollieren. Weder Verwalter noch Hausmeister haben das Recht, alte unbenutzte Fahrräder, die Platz im Fahrradkeller blockieren, ohne Vorankündigung einfach zu entsorgen, da die Geschädigten sonst Schadensersatz fordern können. Um Chaos im Fahrradraum zu vermeiden, sollte der Hausmeister in regelmäßigen Abständen eine Begehung durchführen, die allen Hausbewohnern frühzeitig per Aushang mitgeteilt wird. Die Bewohner haben dann ausreichend Gelegenheit, ihre Fahrräder zu kennzeichnen oder eigenständig zu entsorgen.

„Mein Parkplatz ist ständig zugeparkt, doch niemand fühlt sich dafür verantwortlich.“

So läuft´s richtig

Das Eigentum bzw. Nutzungsrecht eines Stellplatzes ergibt sich unmittelbar aus der Teilungserklärung mit in der Regel einer klar definierten Zuweisung eines bestimmten Parkplatzes oder Tiefgaragenstellplat-

zes je Wohnung. Häufig ist die Nutzungsregelung der KFZ-Stellplätze auch in der Hausordnung vermerkt.

Kommt es - etwa auf einem zur Wohnanlage gehörenden Parkplatz - zu wiederholt unbefugt abgestellten Fahrzeugen und chaotischen Parkverhältnissen, kann die GdW Maßnahmen zur Abhilfe dieser

Situation beschließen (u.a. Installation Schranke, Parkbügel, Absperrpfosten, Kette) und die Verwaltung mit der Durchführung dieser Arbeiten beauftragen. Es fällt allerdings nicht in den Zuständigkeitsbereich des Verwalters, das rechtmäßige Abstellen von Fahrzeugen auf dem Parkplatz zu kontrollieren bzw. Falschparker zu sanktionieren.



„Verliere ich meinen Haupteingangsschlüssel, besorge ich mir einfach einen neuen.“

So läuft´s richtig

Kann dieser Schritt als Eigentümer eines Einfamilienhauses ausreichen, ist die Lage bei einem Mehrparteienhaus komplexer. Der Eigentümer sollte im Falle des Verlustes eines Haupteingangsschlüssels bestenfalls umgehend die Verwaltung über das Schadensereignis informieren und gemeinsam das weitere Vorgehen besprechen; auch die Kontaktaufnahme mit der eigenen Privat-Haftpflichtversicherung ist

empfehlenswert. Die Kosten für den Austausch der Schließanlage und Schlüssel für alle Wohnparteien können schnell einige tausend Euro betragen. Um diese Gefahr zu vermeiden, ist ein ausreichender Versicherungsschutz wichtig, denn selbst die private Haftpflichtversicherung springt beim Verlust des Schlüssels einer Schließanlage nicht automatisch ein. Der Abschluss einer Schlüssel-Zusatzversicherung zahlt sich hier definitiv aus. Sie kostet jährlich nur wenige Euro, bei einer Selbstbeteiligung im Schadensfalle lassen sich die Kosten sogar weiter senken.

Fällt „nur“ die eigene Wohnungstür einmal zu, sollten Betroffene aus Panik nicht sofort den erstbesten Schlüsseldienst aus dem Internet kontaktieren. Der ein oder andere Anbieter nutzt eine derartige Not-situation richtig aus. Auskunft über seriöse Schlüsseldienste kann man im Vorfeld auch bei der zuständigen Verwaltung oder dem Hausmeister erhalten. Diese arbeiten tagtäglich mit Schlüsseldiensten zusammen und können meist zuverlässige Firmen aus der Nähe empfehlen.

„Die Haupteingangstür muss zwischen 22:00 und 06:00 Uhr immer abgeschlossen sein.“

So läuft´s richtig

Neben Bewohnern, Besuchern, Handwerkern, der Post und Paketdiensten können auch viele unbetene Gäste ein Gebäude betreten. Da die Zahl der Wohnungseinbrüche in den Herbst- und Wintermonaten besonders hoch ist, schreiben viele Hausordnungen das Verschließen der Haupteingangstür zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr vor; auch Eigentümer fordern die Umsetzung dieser Maßnahme aus Sicherheitsbedenken bei Verwaltungen ein. Dieser gut gemeinte Schutz vor Einbrechern stellt im Brandfall allerdings eine erhebliche Gefahr dar: der Fluchtweg wird

versperrt und die Fluchtzeit erhöht, da in einer Notsituation in Panik oft niemand an die Mitnahme des Eingangsschlüssels denkt.

Technische Lösungen helfen, Einbruchschutz und Sicherheit zu verbinden: Sogenannte Panikschlösser lassen sich von Innen ohne Schlüssel öffnen, von der Außenseite bleiben sie verschlossen.

Bewohner gelangen also nur mit Schlüssel in das Haus, im Falle eines Brandes steht die Tür weiter als sicherer Fluchtweg ins Freie zur Verfügung. Die Eigentümer können auf einer Eigentümerversammlung gemeinsam über die Anschaffung derartiger Sicherungssysteme beraten und Be-

schlüsse fassen, die Kosten werden dann nach Mehrheitsverhältnissen aufgeteilt.

Gleiches gilt auch beim Thema Sicherheitsbeleuchtung: Die Verwaltung ist ohne Beschlussvorgabe der GdW nicht befugt, auf Verlangen eines einzelnen Eigentümers über die nächtliche Gebäudebeleuchtung eigenständig zu entscheiden und Maßnahmen zu treffen. Derartige Grundsatzentscheidungen zur Gebäudesicherung (Beleuchtung, Einsatz von Bewegungsmeldern o.ä.) müssen von den Eigentümern gemeinschaftlich per Mehrheitsbeschluss verabschiedet und die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung beauftragt werden.



„Flur und Treppenhäuser dürfen die Bewohner so gestalten wie sie möchten!“

So läuft´s richtig

Treppenhäuser zählen zwar zum Gemeinschaftseigentum, ihre wichtigste Funktion ist es aber, neben dem Weg zu allen Wohnungen, den Bewohnern im Katastrophenfall einen Fluchtweg ins Freie zu gewährleisten. Auch für Rettungskräfte sind sie zum Transport ihrer Ausrüstung die wichtigste und kürzeste Verbindung zum Einsatzort. Oft geht hier jedoch wichtige Zeit verloren, wenn Flucht- oder Rettungswege durch Kleinfurnituren oder abgestellte Gegenstände verbaut oder abgeschnitten werden. Schuhregale, Blumendekoration oder Mülleimer für Werbeprospekte neben den Briefkästen stellen auch eine erhebliche Gefahr dar. Schon durch eine un-

achtsam entsorgte Zigarette können sie Feuer fangen.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die Lagerung und das Aufstellen von Gegenständen in Treppenhäusern und Fluren somit verboten. Klare Vorgaben macht hier die Landesbauordnung (LBauO) des jeweiligen Bundeslandes. Zur Gefahrenreduzierung schreibt etwa § 15 Abs. 1 der LBauO von Rheinland-Pfalz für die Beschaffenheit von baulichen Anlagen vor, dass „der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch“ immer vorgebeugt werden muss. So soll im Falle eines Brandes mit Rauchbildung zur Sicherheit aller Bewohner die komplette Flur- oder Treppenbreite für die Menschenrettung oder Löscharbeiten zur Verfügung stehen.

Kommt es bei einer Notsituation zu versperrten Fluchtwegen, kann der Verursacher haftbar und schadensersatzpflichtig gemacht werden. Einzelne Eigentümer oder die Verwaltung haben sogar das Recht, Gegenstände mit Gefahrenpotential entfernen zu lassen. Nur bei einer ausreichenden Durchgangsbreite kann das Abstellen von leicht beweglichen Gegenständen wie Kinderwagen oder Rollatoren in Einzelfällen toleriert werden, falls keine anderen Räumlichkeiten vorhanden sind. Einzelheiten im Hinblick auf das optische Erscheinungsbild regelt die Hausordnung, die von der GdW per einfacher Mehrheitsbeschluss verabschiedet und geändert werden kann.

„Um Schneeräumarbeiten muss ich mich nicht kümmern, meine Wohnung ist in der oberen Etage.“

So läuft´s richtig

ALLE Eigentümer müssen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auf dem Grundstück und auch auf den angrenzenden Wegen - da Bestandteil des Gemeinschaftseigentums - gemeinschaftlich für die Schnee- und Eisräumung sorgen, um Fußgänger nicht in Gefahr zu bringen. Gleiches gilt für nasses Laub, das in den Herbstmonaten ebenfalls eine Gefahr darstellen kann.

Werktags besteht je nach Satzung der Kommune zwischen 06:30 Uhr und 21:00 Uhr Räumspflicht. Dazu zählen alle Zugänge zu Häusern, Tiefgaragen, Mülltonnen sowie die angrenzenden Gehwege eines Grundstückes. Den Schnee dürfen die Bewohner nicht auf der Straße

oder auf dem Nachbargelände entsorgen, er sollte bestenfalls an die Gehwegseiten geräumt werden. Dabei haben sie allerdings einen Durchgang von mindestens einem Meter für Fußgänger, Kinderwagen o.ä. freizuhalten. Befindet sich auf beiden Straßenseiten kein befestigter Bürgersteig, muss entlang des Grundstückes ein etwa 1,20 Meter breiter Streifen geräumt werden, um sich bei Stürzen von Fußgängern nicht schadensersatzpflichtig zu machen. Von der Räumspflicht ausgenommen sind Trampelpfade, die Fußgänger für Abkürzungen nutzen. Hier haftet der Passant im Schadensfall selbst.

Schilder mit dem Hinweis "Privatgelände, kein Winterdienst - Betreten auf eigene Gefahr" entbindet die Eigentümer übrigens nicht völlig von ihrer Verkehrssicherungspflicht.

Bei der Art der Umsetzung ist entscheidend, welchen Beschluss die Hausgemeinschaft über die Räumspflicht auf den Bereichen des Gemeinschaftseigentums trifft. Diese kann (vor allem in kleineren Häusern) auf Wunsch aller etwa im wöchentlichen Wechsel von den Bewohnern der einzelnen Wohneinheiten übernommen werden.

Ein Beschluss über eine Verpflichtung der Bewohner wäre hingegen - wie auch ein Beschluss über die Verpflichtung zur Treppenhausreinigung - nichtig. In der Regel beauftragen Eigentümergemeinschaften daher für den Winterdienst über die Verwaltung einen Dienstleister (z.B. Hausmeisterservice), der die Arbeiten dann zuverlässig erfüllt. Die entstehenden Kosten werden dann anteilig über die Jahresabrechnung abgerechnet.



„Strom ist aktuell so teuer, wieso nicht Solarstrom auf dem eigenen Dach?“

So läuft´s richtig

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist nach § 20 Abs. 1 WEG eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum, die zur Umsetzung einen Beschluss der GdW erfordert. Besteht seitens einzelner Eigentümer der Wunsch einer Photovoltaikanlage, empfiehlt es sich, weitere Mitstreiter für das Vorhaben zu gewinnen oder – im Hinblick auf die erforderliche Beschlussfassung – im Vorfeld notwendige Mehrheitsverhältnisse auszuloten, offene Fragen (Leitungsführung, Brandschutz, Lieferzeiten) zu klären und die Verwaltung in die Planungen einzuweihen.

Möchte eine GdW Solarstrom produzieren, sollten die Betriebsmodelle von Solaranlagen gemeinsam mit einem Experten auf Vor- und Nachteile analysiert und Angebote verschiedener Anbieter eingeholt

werden. Darüber hinaus ist ausschlaggebend, welche Art der Stromversorgung die geplante Anlage erfüllen soll: Der erzeugte Solarstrom kann beispielsweise ausschließlich für die Deckung des allgemeinen Strombedarfes, etwa für den Aufzug oder die Beleuchtung von Tiefgarage oder Treppenhaus genutzt werden, alternativ eine Solarthermieanlage als Ergänzung zur klassischen Öl- und Gasheizung Wärmeenergie zuliefern oder – im Idealfall – auch einzelne Wohneinheiten über eigene Stromzähler direkt mit Solarenergie versorgen.

Interessieren sich innerhalb einer Hausgemeinschaft nur wenige Eigentümer für die Anschaffung, besteht für sie die Möglichkeit, für die Solarstromversorgung auf dem Dach auf eigene Kosten Einzelanlagen zu errichten. Da Dachflächen zum Gemeinschaftseigentum zählen, kann die Eigentümergemeinschaft diesen Bereich dafür an einzelne Eigentümer verpachten.

Die Beschlussfassung erfolgt auf der Eigentümerversammlung. Die Errichtung der Photovoltaikanlage erfordert als bauliche Veränderung eine einfache Mehrheit. Nur bei Erreichen eines doppelten Quorums, also bei mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile, tragen nach § 21 Abs. 2 WEG in der Regel alle Eigentümer – aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen – die Kosten der Installation. Kommen diese Mehrheitsverhältnisse nicht zustande, müssten nach § 21 Abs. 3 WEG nur die Eigentümer für die Kosten aufkommen, die für die Investition stimmten. Sie dürften die Photovoltaikanlagen dann auch ausschließlich nutzen, was vielfach im Vorfeld nicht ausreichend problematisiert beziehungsweise bedacht wird.

Nach der Beschlussfassung kann die Anlage von der beauftragten Fachfirma errichtet und für die Stromgewinnung in Betrieb genommen werden.

„Nach Kauf eines E-Autos möchte ich jetzt eine Ladestation in der Tiefgarage installieren.“

So läuft´s richtig

Dank der Modernisierung des WEG haben Eigentümer und Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf die Installation einer Ladestation auf Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums, eine mehrheitliche Ablehnung der Maßnahme wäre somit rechtswidrig. Die technische Art der Umsetzung darf allerdings nicht nach Belieben erfolgen, sondern erfordert ausdrücklich die Beschlussfassung der GdW.

Im Idealfall schließen sich mehrere Bewohner mit ihrem Anliegen zusammen und lassen es auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung setzen. Im Vorfeld können zentrale Details geklärt und verschiedene Angebote von Elektroinstallateuren oder Netzbetreibern eingeholt werden. Bei der Entscheidungsfindung am Tag der Eigentümerversamm-

lung geht es dann nicht mehr um die Grundsatzentscheidung „Ladesäule ja oder nein“, sondern um die für das Objekt sinnvollste Ladeinfrastruktur und Abrechnungslösung – auch für die Zukunft.

Für die Abrechnung des Ladestroms stehen in einer Eigentümergemeinschaft verschiedene Alternativen zur Auswahl: Abrechnung über den Zähler der einzelnen Einheiten, separate E-Mobilitätszähler oder einen Gesamtzähler für alle Ladeeinheiten. Da Hausanschlüsse und Wohnungszähler in der Regel nicht für den zusätzlichen Stromverbrauch von E-Autos ausgelegt sind, muss die Strominfrastruktur in diesem Falle von einem Elektroinstallateur zunächst ertüchtigt und somit leistungsfähiger gemacht werden. Besonders bei kleineren Mehrfamilienhäusern ist die Installation eines separaten Zählers pro Ladestation eine sinnvolle und effiziente Lösung, da in diesem Falle eventuell auch vergünstigte Autostromtarife – unabhängig

vom Hausstrom – buchbar sind. In Liegenschaften mit vielen Wohnungen ist dies allerdings aus Platzgründen oft nicht umsetzbar. Hier stellt die Einrichtung eines gemeinsamen E-Mobilitätszählers eine flexible Alternative dar, da an diesen auch nach der Erstinstallation weitere neue Ladestationen angeschlossen werden können.

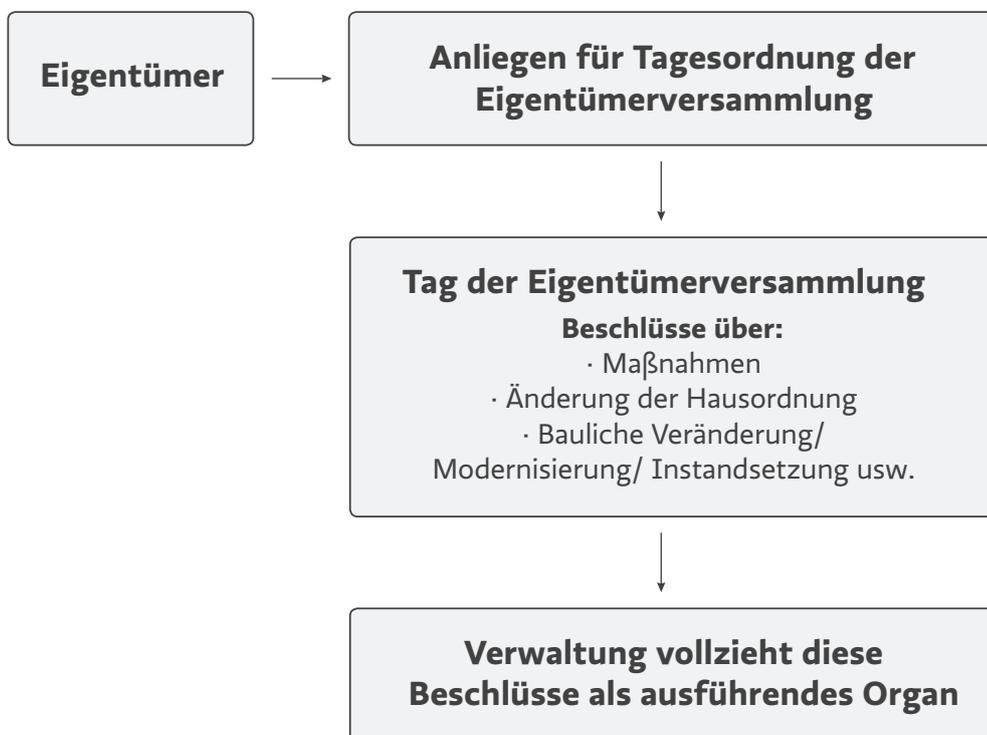
Bei der Abstimmung auf der Eigentümerversammlung reicht eine einfache Mehrheit aller anwesenden Eigentümer. Findet keine alternative Finanzierungslösung statt, müssen die anfallenden Einrichtungskosten von den Eigentümern getragen werden, die eine Ladestation für ihr Fahrzeug wünschen und diese nutzen möchten. Anschließend kann die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt werden. Der ausführende Elektriker kümmert sich dann neben der technischen Umsetzung auch um die notwendige Genehmigung des Netzbetreibers.



Schlussfolgerung

Ziel dieser Broschüre ist es, Einblicke in das Zusammenleben innerhalb einer GdW zu vermitteln und die Handlungsmöglichkeiten der handelnden Akteure - Eigentümer, Eigentümergemeinschaft und Verwaltung - aufzuzeigen. Die Beispiele des praxisbezogenen Abschnitts verdeutlichen: Das Anliegen eines Einzelnen bedarf in den meisten Fällen einer Thematisierung auf der Eigentümerversammlung - dem „Parlament der Eigentümer“. Hier beraten alle Wohnungseigentümer gemeinsam, wiegen Vor- und Nachteile von Maßnahmen ab, diskutieren Lösungen sowie Alternativen und fassen rechtlich verbindliche Beschlüsse, für die es in der Regel eine einfache Mehrheit benötigt.

Die Verwaltung ist nach Beauftragung dann ausführendes Organ der Beschlüsse, holt Angebote für einzelne Maßnahmen ein, vergibt Handwerkeraufträge und überwacht Bauprojekte, alles in engem Zusammenspiel mit den Eigentümern. Eine rechtliche Entscheidungskompetenz über umzusetzende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die über das Maß der allgemeinen Verwaltung hinaus gehen, kann, will und darf der Verwalter im Zusammenspiel der einzelnen Organe und Akteure - obwohl das einige Eigentümer oft erwarten und fordern - gar nicht besitzen.

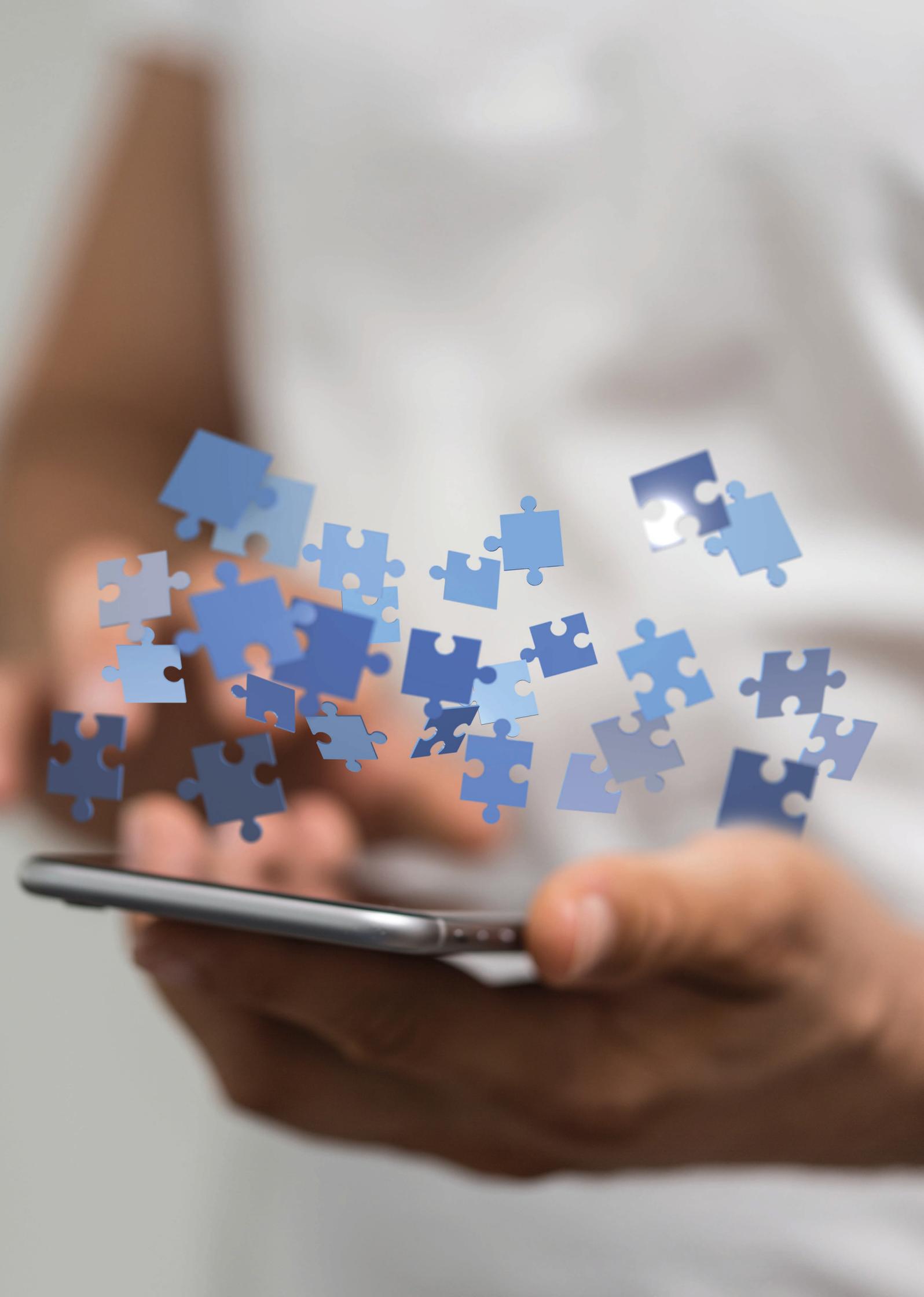


Der Verwalter ist vielmehr Bindeglied zwischen allen Akteuren und damit der erste Ansprechpartner rund um die Immobilie. Eigentümer können die Verwaltung u.a. bei allgemeinen Anliegen (Fragen zu Abrechnung usw.) oder Hinweisen auf Missstände innerhalb der Gemeinschaft (im Zusammenleben, an der baulichen Substanz des Gebäudes o.ä.) kontaktieren. Auch wenn ein Eigentümer ein persönliches Anliegen auf die Agenda der nächsten Eigentümerversammlung setzen möchte, veranlassen die Verwaltungsmitarbeiter auch hierfür alle notwendigen Schritte.

Sie haben weitere Fragen? Gerne können Sie hierzu Ihre zuständige Verwaltung kontaktieren. Bei Rechtsthemen sollten Sie sich bestenfalls von entsprechenden Fachanwälten beraten lassen, die Ihnen rechtssichere und verbindliche Auskünfte rund um das Wohnungseigentumsgesetz erteilen können.

Eine interessante Übersicht über wichtige Immobilienthemen bietet auch die Seite unseres Verbandes unter

www.vdiv-rps.de/aktuelles





Mönig Immobilienmanagement GmbH
Mozartstraße 32, 71032 Böblingen

T 07031 – 230187
F 07031 – 220328
info@moenig-immo.de
www.moenig-immo.de

Mitglied im

