

Allgemeine Hinweise für den Erwerber einer Eigentumswohnung

Der Erwerber kauft das Wohnungseigentum vom Veräußerer mit allen Rechten und Pflichten und tritt damit an seiner Stelle in die bestehende Eigentümergemeinschaft ein. Um unnötige Missverständnisse zu vermeiden, sind einige Hinweise zu beachten. Vor der Schließung des Kaufvertrages erteilt der Verwalter nur dann Auskünfte, wenn der Interessent eine Vollmacht des veräußerungswilligen Miteigentümers vorlegt.

Die Eigentümergemeinschaft

Die Wohnanlage gehört allen Miteigentümern gemeinsam. Die Verwaltung erfolgt im Rahmen der Selbstverwaltung durch die Eigentümerversammlung. Für diese Verwaltung sind in Reihenfolge zu beachten: Die Teilungserklärung (TE) & Gemeinschaftsordnung, die Beschlüsse der Versammlungen sowie richterliche Entscheidung dazu und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Bis auf wenige Ausnahmen kann die beschlussfähige Eigentümerversammlung ihre Entscheidungen mit einfacher Mehrheit (mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Miteigentümer) fassen. Das Vertretungsrecht in der Versammlung kann in der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschlüsse eingeschränkt sein. Die Pflichten des Wohnungseigentümers sind in § 14 WEG festgelegt. Danach hat er selbst für die Instandsetzung seines Sondereigentums (z.B. auch bei Rohrbruch) zu sorgen und darf das gemeinschaftliche und sein Sondereigentum nur in solcher Weise nutzen, dass keinem anderen Eigentümer daraus ein unvermeidlicher Nachteil erwächst.

Klären Sie als -zukünftiger- Wohnungseigentümer folgende Punkte:

1. Aus wie vielen Einheiten (Wohnungen, Gewerbe und Garagen) besteht die Wohnanlage?
2. Wo befindet sich das Sondereigentum, der Keller und der Pkw-Stellplatz/Garage?
3. Wer verwaltet die Wohnanlage?
4. Bestehen in der Eigentümergemeinschaft Zahlungsrückstände? (Mithaftung!)
5. Ist eine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden?
6. Besteht ein aufgestauter Instandsetzungsbedarf? Sind Sonderumlagen zu erwarten?
7. Sind Streitigkeiten zwischen den Eigentümern bekannt oder bei Gericht anhängig?
8. Steht in der Wohnanlage ein Hausmeister zur Verfügung?
9. Wurde von der Eigentümerversammlung ein Verwaltungsbeirat gewählt?
10. Bestehen beschränkende Vereinbarungen (z.B. Hundeverbot, etc.)?

Welche Unterlagen werden vom Erwerber benötigt?

Spätestens mit dem Kauf sollte der Veräußerer dem Erwerber folgende Unterlagen aushändigen:

- Die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung
Dieses Dokument beschreibt u.a. die Aufteilung bzw. Zuordnung des Sondereigentums sowie die Höhe der Miteigentumsanteile. Eine damit verbundene Gemeinschaftsordnung regelt ähnlich einer "Vereinsatzung" Rechte, Pflichten und Kostenverteilung der Wohnungseigentümer untereinander.
- Den aktuellen Wirtschaftsplan
Daraus ist die Höhe des monatlichen Hausgeldes zu ersehen.
- Die Abrechnung des letzten Jahres
Die Abrechnung zeigt, welche tatsächlichen Kosten im letzten Jahr entstanden und mit welchen Kostenverteilerschlüsseln diese zwischen den Miteigentümern aufgeteilt wurden. Falls Sie vermieten, empfiehlt es sich, diese Kostenverteilung auch in den Mietvertrag zu übernehmen.
- Alle Versammlungsprotokolle
Darin ist nachzulesen, was die Eigentümerversammlungen schon früher beschlossen hatten, da die Beschlüsse auch für den Erwerber gültig und von ihm zu beachten sind.
- Die Hausordnung
Die gültige Hausordnung gilt auch für den Erwerber. Falls vermietet wird, sollte diese Hausordnung als Bestandteil in den Mietvertrag aufgenommen werden, damit auch der Mieter daran gebunden ist.

Veranlassen bzw. klären:

- Mitteilung des vereinbarten Datums der Eigentumsübertragung an den Verwalter;

- Ablesen der Heiz-/Wassermessgeräte zu diesem Zeitpunkt (selbst bei dem Service-Unternehmen zu veranlassen) oder Verrechnungsmodus mit dem Verkäufer treffen;
- Mit dem Verkäufer im Kaufvertrag regeln, wem Guthaben bzw. Fehlbeträge aus der kommenden Jahresabrechnung zustehen, die dem Erwerber zugestellt wird. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, eine getrennte Jahresabrechnung zu erstellen;
- Strom, Gas, Telefon, Einwohneramt etc. ab- bzw. anmelden;
- Die Grundsteuer ist eine persönliche Steuer und hat nichts mit der Gemeinschaft zu tun.

Herrichten der neuen Wohnung und Einzug

Sie kaufen sich in eine bestehende Gemeinschaft ein. Beachten Sie deren Gemeinschaftsordnung und Hausordnung (z.B. Ruhe- und ggf. Umzugszeiten), um schon von Anfang an unnötigen Ärger zu vermeiden.

- Um-/Einbauten, Reparaturen und Umzug Änderungen in der Wohnung (Sondereigentum) können vorgenommen werden, sofern nicht gemeinschaftliches Eigentum oder die äußere Gestaltung des Gebäudes davon betroffen wird. Zum Sondereigentum gehören: Wand-/Deckenputz, Fliesen, nicht tragende Wände (außer zum Nachbarn), Zu- und Ableitungen ab Anschluss von der gemeinschaftlichen Hauptleitung. Der Fußbodenestrich, Teppichboden, Fliesenbelag, eingebaute Einrichtungen, Innentüren, Tapeten und Anstrich. Ist Fliesenbelag oder Parkett geplant, sind die Schallschutzvorschriften zu beachten, damit die Nachbarn nicht durch "Körperschall" aus Ihrer Wohnung gestört werden.
- Die Frischwasser-/Heizungsversorgung sollte nur in Abstimmung mit dem Hausmeister bzw. Verwalter abgesperrt bzw. entleert werden, da meist auch andere Wohnungen davon betroffen sind. Heizkörper gehören meistens zum Sondereigentum, (Teilungserklärung!), dürfen aber - da Bestandteil der gemeinschaftlichen Heizungsanlage - nicht verändert/entfernt werden. Beschädigte Messeinrichtungen sind sofort durch das zuständige Fachunternehmen zu ersetzen. Nicht vergessen: Alte Zählerstände erfassen.
- Markisen, Rollläden, Balkonverglasung und Trennwände dürfen - da Veränderung der äußeren Gestaltung und bauliche Veränderung - nicht ohne Genehmigung der anderen Miteigentümer angebracht werden. Vorher ist zu klären, was durch Vereinbarung oder frühere Beschlüsse gestattet ist. Andernfalls kann die Gemeinschaft den Rückbau dieser nicht genehmigten Veränderung zwangsweise verlangen.
- Umzug und Möbellieferungen. Vor Umzug und Möbellieferungen ist die Hausordnung zu beachten. Ruhezeiten, Aufzugbenutzung, Zufahrt etc. vorher mit dem Hausmeister klären. Für Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum (Zufahrten, Gartenanlage, etc.) haftet der verursachende Eigentümer gegenüber seinen Miteigentümern.

Der Verwalter

Nach dem Gesetz (WEG) kann die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden. Die Versammlung wählt ihn spätestens alle fünf Jahre mit Stimmenmehrheit. Der Verwalter ist für das *gemeinschaftliche* Eigentum zuständig. Er erhält seine Weisungen nur von der Eigentümersammlung. Vorrangig hat der Verwalter - neben anderen gesetzlichen Aufgaben – für folgendes Sorge zu tragen: Die Durchführung der Versammlungsbeschlüsse und der Hausordnung, die Instandhaltung/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (nach Beschlussfassung) und das Veranlassen von Notfallmaßnahmen in dringenden Fällen.

Einen weiteren Schwerpunkt der Verwaltertätigkeit bildet die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder. Der Verwalter hat einen Wirtschaftsplan aufzustellen, wobei die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten. Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres ist eine Abrechnung zu erstellen.

Adressat der Einzelabrechnung – Abrechnungszeitraum

Die Abrechnung hat der Verwalter laut BGH-Beschluss stets gegenüber demjenigen vorzunehmen, der am Tag der Beschlussfassung über die Abrechnung (in der Regel auf der ordentlichen Eigentümersammlung des Folgejahrs) als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Für jedes Sondereigentum wird eine einheitliche Abrechnung für das Wirtschaftsjahr erstellt, unabhängig davon, ob ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Es erfolgt seitens der WEG-Verwaltung keine Aufteilung.

S. Bannas Hausverwaltung
Kiel, den 30. Mai 2021