

Wohnungskauf und Eigentümergeinschaft

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Wissenswertes rund ums Gemeinschaftseigentum bei Eigentumswohnungen.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung wird gleichzeitig die Mitgliedschaft in der so genannten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) „erworben“. Darin sind alle Wohnungseigentümer eines Hauses oder einer Wohnanlage zusammengeschlossen. Die Eigentümergeinschaft dient dazu, dass Gemeinschaftseigentum gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz zu verwalten.

In Paragraph 1, Abs. 5 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist erläutert, was genau dazu gehört: „Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“ Mit Sondereigentum wird grob gesagt die eigentliche Wohnung bezeichnet, exklusive der Außenwände und der Fenster. Gemeinschaftseigentum sind hingegen alle Bereiche der Wohnanlage, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen: z.B. das Treppenhaus, die Waschküche oder die Außenanlage. Das WEG umschreibt

das Gemeinschaftseigentum außerdem als den Bereich, der im Falle einer individuellen Änderung durch einen Bewohner das Gesamtbild der Immobilie nach außen verändern würde. Unter das Gemeinschaftseigentum fallen also auch Wohnungstüren, Balkongitter sowie die Außenseite der Fensterrahmen und damit die Fenster in Gänge.

Um diesen gemeinsamen Besitz kümmert sich die Gemeinschaft der Eigentümer. Sie trifft sich in der so genannten Eigentümerversammlung und bestimmt dort in der Regel einen Verwalter, der als Dienstleister alle Pflichten erledigt. Im Einzelnen sind dies u.a. sämtliche Abrechnungsmodalitäten, die Beauftragung von Handwerkern, die eventuelle Vermietung von Wohnraum und die Leitung der mindestens einmal pro Jahr einzuberufenden Eigentümerversammlung.

Die Eigentümergeinschaft ist verpflichtet, gemeinsam die Kosten für Verwaltung, Instandsetzung und Unterhaltung des Gemeinschaftseigentums zu tragen – beispielsweise wenn die Renovierung von Dächern oder Fassaden sowie Treppenhäusern ansteht. Doch jeder Eigentümer ist für alle Kosten selbst verantwortlich, die sein Sondereigentum betreffen. Wie hoch der Kostenanteil jedes Mitglieds der Eigentümergeinschaft ist, hängt von den Stimmanteilen ab.

Darüber hinaus legt jede Eigentümergeinschaft in der Regel eine Gemeinschaftsordnung fest. Darin werden alle Rechten und Pflichten der Mitglieder definiert. Zum Beispiel wird



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

darin die Nutzung von Gemeinschaftseigentum festgeschrieben. Ebenso enthält die Gemeinschaftsordnung Regelungen zu Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer. Gemäß der Ordnung werden die Kosten für Müll, Gartenpflege oder Abwasser genau aufgeteilt. Neben der Gemeinschaftsordnung kann eine Eigentümergeinschaft auch eine gemeinsame Hausordnung festlegen, die dann auch für etwaige in der Anlage wohnende Mieter gilt.

Mitglieder der Eigentümergeinschaft sind übrigens auch Eigentümer von nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Ladenlokale, Büroräume etc.), die als Teileigentum bezeichnet werden.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de