

Eine geteilte Verantwortung – Rechte und Pflichten im Wohneigentum

Quelle "Immobilienverband IVD Bundesverband e.V.", <https://ivd.net/>

Wer eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus besitzt, ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Gemeinsam mit den Eigentümern der anderen Wohnungen im Haus hat er die Verantwortung für die gemeinsam bewohnte Anlage. Daraus ergeben sich spezielle Rechte und Pflichten, über die der Immobilienverband Deutschland IVD im Folgenden einen Überblick gibt.

Das sind die Rechte eines Wohnungseigentümers

Sondereigentum nutzen: Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterscheidet zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Ein Wohnungskäufer erwirbt von allem etwas. Zum Sondereigentum zählen die Eigentumswohnung und das sogenannte Teileigentum. Das sind externe Räume wie Garage, nicht ausgebauter Dachboden und Keller. Jeder Wohnungseigentümer kann mit seinem Wohnungs- und Teileigentum nach Belieben verfahren (§ 13 WEG). Dazu zählen ausdrücklich neben dem Bewohnen auch das Vermieten, Verpachten und sonstige Nutzungsweisen, sofern die Teilungserklärung (TO) und Gemeinschaftsordnung (GO) keine Einschränkungen vorsehen.

Geregeltes Zusammenleben: Am Gemeinschaftseigentum erwirbt man nur ein Mitgebrauchsrecht (§ 13 ff. WEG). Das betrifft das Grundstück sowie alle Gebäudeteile und -anlagen, die gemeinschaftlich genutzt werden oder konstruktiver Bestandteil sind, wie beispielsweise das Treppenhaus und der Innenhof. Das gemeinsame Zusammenleben regelt eine Hausordnung, die sich die Eigentümergeinschaft selbst gibt. Jeder Wohnungseigentümer kann die Hausordnung in seinem Sinne mitbestimmen. Bei Verstößen gegen die Hausordnung oder anderen Beeinträchtigungen kann sich der Eigentümer an den Verwalter, den Beirat oder die Gemeinschaft wenden. In letzter Konsequenz kann die Eigentümergeinschaft einen notorischen Störenfried sogar aus der Wohnanlage klagen (§ 18 WEG).

Gemeinsame Investitionen: Über Modernisierungen oder Umbauten der Wohnanlage kann jeder Wohnungseigentümer mitbestimmen. Die Kosten dafür werden zwischen allen Miteigentümern oder einem Teil der Miteigentümer geteilt. So steht der einzelne Wohnungseigentümer mit Entscheidungen und Investitionen – anders als etwa ein Hauseigentümer – nie allein da. Wahl des Verwalters: Auch bei der Wahl des Verwalters hat jeder Wohnungseigentümer ein Mitentscheidungsrecht. Darüber hinaus hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, die Verwaltungs- und Abrechnungsunterlagen seiner Wohnungseigentümergeinschaft einzusehen.

Das sind die Pflichten eines Wohnungseigentümers

Rücksichtnahme: Aus dem Recht des einen Eigentümers erwächst eine Pflicht für den Miteigentümer. So sind alle Eigentümer verpflichtet, bei der Benutzung von Sondereigentum wie auch Gemeinschaftseigentum Nachteile für andere Wohnungseigentümer soweit möglich zu vermeiden. Im Klartext bedeutet dies eine Pflicht zur Rücksichtnahme wie in einem Miethaus, wie die Vermeidung von Belästigungen durch Lärm, Gerüche oder Tierhaltung. Was dies im Einzelnen bedeutet, regeln das WEG und die Hausordnung.

Instandhaltung: Der Wohnungseigentümer ist darüber hinaus verpflichtet, sein Sondereigentum auf eigene Kosten instand zu halten und gegebenenfalls instand zu setzen. Das sollte auch ernst genommen werden. Entstehen durch unterlassene Instandhaltung Schäden, können andere

Eigentümer Schadenersatzansprüche geltend machen. Außerdem kann die eigene Wohnung ohne regelmäßige Wartung auch an Wert verlieren.

Hausgeld: Alle Wohnungseigentümer tragen gemeinsam Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum. Neben dem ordnungsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums zählen dazu die anteilige Beteiligung an den Kosten für Instandhaltung und -setzung sowie für die Verwaltung der Wohnanlage. Dafür leistet jeder Eigentümer monatlich ein Hausgeld an die Gemeinschaft.

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes tritt in Kraft

Für Wohnungseigentümer stehen zum 1. Dezember 2020 einige Änderungen ins Haus. Dann wird die Reform im Wohneigentumsrecht in Kraft treten. Dazu gehört unter anderem, dass Wohnungseigentümer künftig einen Anspruch darauf haben, dass bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität, der Barrierefreiheit und des Einbruchschutzes einfacher gestattet werden. Auch die gemeinsame Beschlussfindung durch die Wohnungseigentümerversammlung soll vereinfacht werden. So wird beispielsweise die Eigentümerversammlung zukünftig unabhängig von der Zahl anwesender Eigentümer beschlussfähig sein und den Wohnungseigentümern eine Online-Teilnahme an Versammlungen ermöglicht werden.

Jeder zweite Mieter wäre lieber Wohneigentümer, das ergab eine Umfrage des IVD Anfang 2020. Der IVD nimmt dies zum Anlass, in seiner Serie „Der Weg ins Eigenheim“ die konkreten Vorteile des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung zu erläutern und die dabei auftretenden Herausforderungen abzuwägen. Warum ist Wohneigentum von Vorteil? Wie erwirbt man am besten Wohneigentum? Wie unterhält man Wohneigentum?