Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlag

Rechtstipps©
Der RechtsBerater
Leser-Service

Kauf einer Eigentumswohnung
Checklisten und Entscheidungshilfen

Getreu dem Motto »Drum prüfe, wer sich ewig bindet, ...« sollten Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung bedenken, dass Sie sich nicht nur an eine Immobilie binden, sondern auch an eine Eigentümergemeinschaft. Denn als Wohnungseigentümer sind Sie nur begrenzt »Herr im eigenen Haus«. Sie müssen sich häufig den Wünschen und Bedürfnissen der Miteigentümer beugen. Deshalb empfiehlt es sich doppelt, bei der **Auswahl** und der **Kaufentscheidung** systematisch vorzugehen.

Lesen Sie zunächst in unserem Rechtstipps-Beitrag »Kauf einer Eigentumswohnung« noch einmal genau nach, was rechtlich auf Sie zukommt. Darüber hinaus sollten Sie an die praktische Seite des Wohnungseigentums herangehen. Hierbei können Ihnen die nachfolgenden Überlegungen eine wertvolle Hilfe sein.

1. Was Sie bedenken sollten, bevor die eigentliche Suche beginnt

■ Ob Kapitalanlage oder Selbstnutzung – das ist ein großer Unterschied

Wenn Sie eine Eigentumswohnung als **Kapitalanlage** kaufen, ist dies sicherlich nicht verkehrt. Beachten Sie aber dabei, dass eine Immobilie zur Vermietung immer einen **erheblichen Verwaltungsaufwand** mit sich bringt. Mieter müssen gesucht und betreut werden, Mieteingänge kontrolliert, Betriebskosten abgerechnet und Reparaturen veranlasst werden.

Als **reines Renditeobjekt** ist es besser, eine Wohnung dort zu erwerben, wo auch die übrigen Miteigentümer ihr Eigentum vermieten – oder wenigstens teilweise. Reine Selbstnutzergemeinschaften reagieren auf Mieter im Hause häufig wie auf unerwünschte Fremdkörper und laden ihren Ärger über den Mieter bei Ihnen, dem Vermieter, ab.

Umgekehrt sollten Sie als **Selbstnutzer** darauf achten, möglichst viele weitere Selbstnutzer in der Eigentümergemeinschaft zu haben. Das Interesse am eigenen Hab und Gut ist hier einfach größer. Deshalb wird besser kontrolliert, ob zum Beispiel das Treppenhaus in einem gepflegten Zustand ist.

Selbst wenn Sie eine Wohnung nur als Kapitalanleger kaufen wollen, gilt auch hier, dass die Lage den Wohn-, und somit auch den Mietwert, entscheidend prägt. Lassen Sie sich deshalb nicht von professionell geschulten Verkäufern eine Wohnung aus dem Katalog verkaufen. Betreiben Sie nach Möglichkeit **Nachforschungen vor Ort.** Eine schlechte Infrastruktur, eine laute Straße, mangelnde Sauberkeit im Haus usw. sind der Vermietbarkeit abträglich. Insbesondere was die Lärmbelästigung anbetrifft, empfiehlt es sich, die Wohnung mehrmals zu verschiedenen Tageszeiten und an verschiedenen Wochentagen zu besichtigen.

■ Neubau oder Altbau?

Neubauten sind in der Regel **20 % bis 40 % teurer** als Altbauten. Dafür müssen Sie bei einer **Gebrauchtwohnung** davon ausgehen, dass die Ausstattung und der **bauliche Zustand nicht mehr auf dem neuesten Stand** sind und deshalb **zusätzliche Kosten** neben dem Kaufpreis auf Sie zukommen werden. Ziehen Sie deshalb einen Sachverständigen hinzu, wenn Sie eine bestimmte Wohnung ins Auge gefasst haben.

Außerdem sollten Sie sich überlegen, dass Sie bei **einer Gebrauchtimmobilie keine Planungsmöglichkeiten** haben, sondern nur umbauen können, und das auch nur beschränkt. Beim **Neubau** können Sie dagegen häufig noch **gestalterisch und planerisch Einfluss** nehmen.

Bei der Gebrauchtimmobilie finden Sie eine bestimmte räumliche Situation vor, sodass auch **Sonderwünsche** nur beschränkt realisierbar sind, wohingegen beim Neubau Sonderwünsche möglich sind. Außerdem haben Sie beim Neubau in der Regel eine Gewährleistung für Mängel, bei Gebrauchtimmobilien nicht.

2. Wenn Sie ein geeignetes Objekt gefunden haben

■ Vertrauen Sie nicht allein auf den Verkäufer

Beim Bauträgerkauf kann man leicht an schwarze Schafe geraten. Schauen Sie sich am besten ein Referenzobjekt des Bauträgers an und fragen Sie Bewohner nach ihren Erfahrungen mit dem Bauträger.

■ Verzichten Sie nie auf eine Besichtigung

Schauen Sie sich insbesondere die **Lage der Wohnung im Haus** selbst an. Was nutzt Ihnen die tollste Südwestlage, wenn damit eine erhebliche Lärmbelästigung verbunden ist. Achten Sie deshalb insbesondere darauf, ob sich die Wohnung

- über einer Tiefgarage, Läden oder Restaurants,
- gegenüber von Fahrstuhltüren oder
- neben Abstellplätzen für Mülltonnen bzw. Sammelcontainern befindet.

Als Nächstes sollten Sie die **Ausstattung der Wohnung** genauestens unter die Lupe nehmen. Denn anhand der nachfolgenden Ausstattungskriterien und des jeweils geltenden Mietspiegels können Sie in ungefähr abschätzen, wie hoch der **Mietwert der Wohnung** ist, was bei beabsichtigter Vermietung wichtig ist. Außerdem können Sie so selbst den realistischen Kaufpreis feststellen. Denn hier gilt als **Faustregel die 15-fache Jahresnettomiete.**

Entnehmen Sie den nachfolgenden **Übersichten,** was zu einer Normalausstattung und was zu einer besseren Ausstattung zählt.

Gehobene Ausstattung einer Eigentumswohnung

- Trennung von Bad und WC,
- großzügige Badausstattung, z. B. durch ein zusätzliches Duschbad, zweiten Waschplatz, zweites WC, Bidet, aufwendige Fliesen,
- Einbauküchen in Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden und/oder zusätzliche Ausstattung wie beispielsweise Geschirrspüler, Kühlschrank oder Tiefkühlschrank,
- hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge (z. B. Parkett),
- Einbauschränke oder Abstellräume,
- Rollläden,
- Fahrstuhl bei Wohnungen bis zu fünfgeschossigen Häusern,
- Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer Nutzfläche von mehr als 7 qm und einer Mindestbreite von 1,50 m; Ausnahme große Neubauwohnungen der guten Wohnlage sowie Altbauwohnungen,
- Bad, Keller/überdachter Fahrradstellplatz,
- Kabel-/Satellitenanschluss,
- Wohnungswasserzähler.

Normalausstattung einer Eigentumswohnung

- funktionsfähige Küche mit Mindestausstattung wie Spüle und Herd und zusätzlichen Stellflächen; bei Wohnungen unter 50 qm ist Kochnische ausreichend,
- Warmwasserversorgung in Bad und Küche,
- WC in der Wohnung,
- Fußboden aus Dielen, Steinzeug oder Linoleum, Kunststoff oder gleichwertigem Belag; in Küche, Bad und WC auch aus keramischen Platten oder Steinzeug,
- Abstellflächen innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung,
- Fahrstuhl in Mietshäusern ab sechstem Vollgeschoss und
- Isolierverglasungen oder Doppelfenster.

Damit Sie bei der Besichtigung auch nichts vergessen, finden Sie zusätzlich **unter Punkt 3** noch eine **Checkliste zum Ausfüllen vor Ort.** Kopieren Sie sich diese Liste am besten mehrfach, wenn Sie mehrere Objekte besichtigen und später in Ruhe miteinander vergleichen wollen.

■ Überprüfen Sie die Größe der Wohnung

Nicht immer stimmen die angegebenen Quadratmeter mit der Wirklichkeit überein. Deshalb empfiehlt es sich, beizeiten nachzurechnen. Denn der Notar haftet nicht für die Quadratmeterangaben und der Verkäufer nur, wenn die Zahl ausdrücklich im Kaufvertrag festgehalten worden ist. Allerdings gibt es unterschiedliche Berechnungsgrundlagen. Für Sie als Käufer ist die **Zweite Berechnungsverordnung** die **günstigere Variante.** Damit wird in der Regel eine geringere Fläche ermittelt als mit der DIN-Norm. Klären Sie deshalb zunächst die Berechnungsgrundlage ab.

Wohnflächenberechnung nach Zweiter Berechnungsverordnung

Bei der Wohnfläche handelt es sich um die Summe aller Grundflächen in den Räumen, die ausschließlich zu Wohnzwecken dienen. Diese Grundflächen werden jedoch unter bestimmten Voraussetzungen, die in der Zweiten Berechnungsverordnung (II BV) festgelegt sind, um unterschiedliche Prozentsätze verringert. Zur anrechenbaren Grundfläche gehören:

- Raumteile mit einer lichten Höhe zwischen 1 – 2 m zur Hälfte (keine Anrechnung bei Raumteilen, deren lichte Höhe unter 1 m liegt),
- Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze bis zur Hälfte,
- Fenster und offene Wandnischen, die mehr als 0,13 cm tief sind,
- Erker, Wandschränke mit mehr als 0,5 qm.

Werden Maße von der Bauzeichnung übernommen (Rohbaumaße), sind von der Summe der Wohnflächen 3 % für Innenputz abzuziehen. Nicht angerechnet werden Treppen mit über drei Steigungen und die Treppenabsätze sowie Mauervorsprünge mit mehr als 0,1 qm Fläche.

Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume im Keller und Heizräume werden nicht als Wohnfläche berücksichtigt.

3. Anlage: Checkliste für den Besichtigungstermin

Objekt (Straße, Ort): _____

Preis:_____ **Besichtigungstermin:**_____

Gestaltung und Bauliches	**Notizen**
Wann wurde die Wohnung bzw. das Haus gebaut?	
Wie groß ist die Wohnung?	
Müssen Sie umbauen, renovieren? Wenn ja, welche Kosten erwarten Sie?	
In welcher Etage liegt die Wohnung?	
Ist ein Aufzug vorhanden?	
Ist der Einbau des Aufzugs möglich bzw. geplant?	
Wenn ja: Wann und welche Kosten fallen dafür an?	
Wie viel Hauseinheiten / Parteien gibt es?	
In welcher Himmelsrichtung liegt (wenn vorhanden) der Balkon?	
Können Sie den Garten / das Grundstück nutzen?	
Werden andere Einheiten gewerblich genutzt?	
Wie hoch sind die Nebenkosten?	
Wie hoch sind die Instandhaltungskosten?	
Wie ist die Aufteilung des Teileigentums?	
Warum wird die Wohnung verkauft?	
Sind eine Garage und/oder ausreichende Einstellplätze vorhanden?	
Eigentumsanteil	
Welche Mehrheitsverhältnisse (wenn feststellbar) gibt es im Haus?	
Sind Baumängel in Protokollen der Eigentümerversammlungen vermerkt?	
Wer ist der Verwalter? Wer ist der Hausmeister?	
Welche Merkmale sind im Grundbuch verzeichnet?	
Wie ist der Gesamteindruck der Wohnanlage?	
Bestehen öffentliche Lasten?	
Wie hoch ist die jährliche Instandhaltungsrücklage?	
Sind konkrete Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen geplant?	
Prüfen Sie auch das Umfeld	
Warum verkaufen die Vorbesitzer die Wohnung?	
Gibt es bauliche Mängel oder sonstige Einschränkungen? (z. B. Hellhörigkeit der Räume, Fluglärm, Verkehrslärm durch nahe gelegene Straßen, Autobahnen, Lärm durch Sportstätten oder Kneipen)	
Welche Ansprüche stellen Sie an Ihr soziales Umfeld?	
Spielen Nachbarn für Sie eine wichtige Rolle?	
Wie ist das jetzige Verhältnis der Wohnungsbewohner zu den angrenzenden Nachbarn?	
Gibt es Streitigkeiten unter den Mietern bzw. Eigentümern?	
Wie ist die Altersstruktur im Haus?	
Wie hoch ist der Mieterwechsel?	
Werden die Wohnungen von den Eigentümern bewohnt oder überwiegend fremdvermietet?	
Wie sind die Verkehrsanbindungen? (Bus, Straßenbahn)	
Welche Einkaufsmöglichkeiten bestehen?	

4. Was Sie über die Teilungserklärung wissen sollten

▶ Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Die Teilungserklärung ist **eine einseitige Erklärung des ursprünglichen Grundstückseigentümers, mit der** gegenüber dem Grundbuchamt festgelegt wird, welche Teile des Gebäudes zum Sondereigentum und welche zum Gemeinschaftseigentum zählen. Ist einer noch alleiniger Grundstückseigentümer, kann er die Aufteilung jederzeit ändern. Das kann zum Beispiel erforderlich werden, wenn die Wohnungen ursprünglich zu großzügig geplant waren und sich deshalb nicht in dieser Aufteilung verkaufen lassen.

Sind schon Wohnungen verkauft worden, kann die Änderung der Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur noch mit Zustimmung aller Eigentümer erfolgen. Im Großen und Ganzen ist aber ohnehin schon von Gesetzes wegen vorgeschrieben, was zwangsläufig zum Gemeinschaftseigentum zählt und was sondereigentumsfähig ist.

Wichtig: Zur Teilungserklärung gehört **ein Aufteilungsplan in Form einer Bauzeichnung,** die mit der Teilungserklärung identisch sein muss. Andernfalls ist kein wirksames Sondereigentum entstanden. Achten Sie daher auf die Identität der Zuordnungsnummern.

▶ Festlegung der Miteigentumsanteile

In welchem Verhältnis der Wert oder die Größe des Sondereigentums zur Höhe des dazugehörigen Miteigentumsanteils stehen muss, kann der die Teilungserklärung aufstellende Eigentümer nach freiem Belieben zunächst festsetzen. **Üblicherweise** richtet er sich aber danach, in welchem **Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächenanteil** jeweils zu den anderen steht. Beachten Sie dabei, dass auch die Balkon- und Terrassenflächen zugerechnet werden (teilweise bis zur Hälfte und mehr).

Im Übrigen ist es zulässig, unabhängig von der **Wohnfläche kleine Wohnungen mit einem hohen Miteigentumsanteil** zu verbinden und umgekehrt **große mit einem sehr niedrigen Miteigentumsanteil.** Das ist insbesondere für den Verteilungsmaßstab für die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums wichtig. So kann es unter Umständen bei einer nicht an der Wohnfläche orientierten Festlegung der Miteigentumsanteile zu einer **»ungerechten« Kostenverteilung** kommen, weil der Eigentümer einer kleinen Wohnung aufgrund des höheren Miteigentumsanteils ungleich stärker belastet wird als der Eigentümer einer großen, die mit einem niedrigen Miteigentumsanteil verbunden ist.

Ebenso kann die Höhe des Miteigentumsanteils maßgeblich für **die Stimmrechtsausübung** sein, weil statt des gesetzlichen »Kopfstimmrechts« der Stimmrechtsanteil **nach der Höhe der Miteigentumsanteile** bemessen werden kann. Sind daher die großen Wohnungen mit einem höheren Miteigentumsanteil verbunden, haben deren Eigentümer auch einen entsprechend höheren Stimmrechtsanteil in der Wohnungseigentümerversammlung. Dabei ist auch nicht ausgeschlossen, dass ein Mehrfacheigentümer sogar stets das Stimmenübergewicht hat aufgrund seines im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern hohen Miteigentumsanteils. Überlegen Sie sich deshalb gut, ob das in Ihrem konkreten Fall für Sie sinnvoll ist.

▶ Zuordnung von Gemeinschaftseigentum

Die Teilungserklärung enthält häufig **ergänzende Bestimmungen** darüber, was im Einzelfall Sondereigentum bzw. gemeinschaftliches Eigentum ist. Auch dies hat selbstverständlich Auswirkungen auf die Lasten- und Kostenverteilung. Grundsätzlich gilt nämlich, dass jeder Wohnungseigentümer die im Bereich des Sondereigentums entstehenden Lasten und Kosten allein zu tragen hat, während die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich von der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer zu tragen sind.

Ausnahme: Von der jeweiligen Einteilung kann abgewichen werden. Das heißt, dass die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere was Instandhaltung und Instandsetzung zum Beispiel von Fenstern anbetrifft, den einzelnen Eigentümern übertragen werden können.

Bedenken Sie auch, dass sich **das Sondereigentum immer nur auf räumlich bauliche Bestandteile** bezieht. So ist zwar ein Balkon in der Teilungserklärung in der Regel Sondereigentum. **Die konstruktiven und der Stabilität und Sicherheit des Gebäudes dienenden Bestandteile** sind dagegen **immer gemeinschaftliches Eigentum** (z. B. Balkonplatten und die darauf angebrachten Isolierschichten). Treten also an diesen Teilen Schäden auf, sind die Kosten für die Beseitigung von allen Eigentümern zu tragen, weil es sich insoweit um Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum handelt.

Hier hilft bei **Zweifelsfällen** oft nur ein Blick in die Rechtsprechung. Informieren Sie sich deshalb anhand der **im Anhang befindlichen Übersicht** über die Grenzfälle im Bereich der Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

▶ Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum

Die Teilungserklärung unterscheidet beim Sondereigentum noch einmal zwischen sogenanntem »Wohnungs- oder Teileigentum«. Die Teile, an denen Sie **Wohnungseigentum** erwerben, dürfen Sie **nur zu Wohnzwecken** nutzen. Berufliche oder gewerbliche Tätigkeiten sind hier nur mit wenigen Ausnahmen zulässig (z. B. Arztpraxis, Anwaltspraxis und Steuerberatungspraxis, in begrenztem Umfang auch als Massage- oder Krankengymnastikpraxis).

Sind Räumlichkeiten dagegen als **Teileigentum** bezeichnet, dürfen **hier gewerbliche Tätigkeiten** im weitesten Sinne ausgeübt werden, soweit nicht ergänzende Einschränkungen durch Zusatzbezeichnungen wie Laden, Büro usw. in der Teilungserklärung genannt werden. So darf zum Beispiel in einem Laden kein Gaststättenbetrieb eröffnet werden. Bestehen solche Einschränkungen dagegen nicht, sollten Sie sich also gut überlegen, auf was Sie sich einlassen, wenn eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, aber noch nicht klar ist, wie diese konkret aussehen wird.

Achtung: Ist die Eigentumswohnung eine **umgewandelte Mietwohnung,** kann es Probleme geben. Es besteht die Gefahr, dass zum Beispiel an einer Waschküche, die nach der Umwandlung lt. Teilungserklärung als Fahrradkeller genutzt werden soll, ein mietvertraglich geregeltes Nutzungsrecht besteht. So kann die Waschküche so lange von der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht als Fahrradkeller genutzt werden, wenn auch nur ein einziger der noch verbliebenen Mieter von seinem Recht auf Waschküchennutzung Gebrauch machen will.

▶ Sondernutzungsrechte

Auch sogenannte »Sondernutzungsrechte«, also das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung bestimmter Flächen und Räume, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, können durch die Teilungserklärung für einzelne Eigentümer geregelt werden. **Klassischer Fall** ist hier für den Eigentümer der Erdgeschosswohnung zum Beispiel das ausschließliche und **alleinige Nutzungsrecht an der Gartenfläche.** Das Gleiche gilt für die Sondernutzung an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Kfz-Stellplätzen.

Solche Sondernutzungsrechte können im Nachhinein nur **mit Zustimmung aller Eigentümer,** also auch der Sondernutzungsberechtigten selbst, **wieder aufgehoben, ergänzt oder geändert** werden. Ein Mehrheitsbeschluss reicht nicht aus.

5. Was Sie über die Gemeinschaftsordnung wissen sollten

▶ Gebrauch, Art und Umfang der Nutzung

Hier sind insbesondere **Gebrauchs- und Nutzungsbeschränkungen** von praktischer Bedeutung, was Berufsausübung oder Gewerbe in der Wohnung anbetrifft. Das kann für Sie von Vorteil oder Nachteil sein – je nachdem, wie Sie Ihre Wohnung nutzen wollen.

Achten Sie auch auf **Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkungen** wie zum Beispiel ein Zustimmungserfordernis des Verwalters. Diese können ganz schnell zum Eigentor werden. Möchten Sie zum Beispiel als Eigentümer – aus welchen Gründen auch immer – Ihre Wohnung vermieten oder verkaufen, kann so etwas sehr hinderlich werden und den Wert der Wohnung unnötig mindern. Allerdings darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Auch **Tierhaltungsverbote** oder **Einschränkungen bei der Musikausübung** sind denkbar.

▶ Lasten- und Kostentragung

Normalerweise richtet sich die Lasten- und Kostentragung entsprechend der gesetzlichen Regelung nach der Höhe der für den einzelnen Eigentümer im Grundbuch eingetragenen **Miteigentumsanteile** (Tausendstel- oder Zehntausendstel-Anteil). Davon kann, wie oben schon erwähnt, abgewichen werden. So sind beispielsweise grundsätzlich auch die Erdgeschossbewohner verpflichtet, sich an den Aufzugskosten zu beteiligen. Das Gleiche gilt für Fahrstuhlkosten in Mehrhausanlagen, von denen nur ein Teil der Gebäude über einen Aufzug verfügt. Hier müssen sich selbst die Eigentümer, die in einem Gebäude ohne Aufzug wohnen, an den Aufzugskosten für die anderen Gebäude beteiligen. **Ausnahme:** In der Gemeinschaftsordnung ist eine andere Regelung getroffen worden.

Auch die Reparaturkosten frei stehender Garagen, die sich im Sondereigentum einzelner Eigentümer befinden, sind von allen Eigentümern zu tragen, soweit es sich um die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Bestandteile wie Garagenmauern, Garagendach und Garagentor handelt. Bei diesen konstruktiven Bestandteilen handelt es sich nämlich um gemeinschaftliches Eigentum. Wollen Sie also nicht an den Kosten hierfür beteiligt werden, wenn Sie keine Garage haben, achten Sie darauf, dass die Gemeinschaftsordnung auch die Instandhaltungskosten für diese Teile auf die Sondereigentümer überträgt.

▶ Instandhaltung und Instandsetzung

Die Gemeinschaftsordnung kann Regelungen enthalten, nach denen die Instandhaltung von in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Anlagen und Einrichtungen einzelnen Eigentümern in voller Höhe obliegt. So ist es zum Beispiel zulässig, die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von Fenstern, obwohl diese im gemeinschaftlichen Eigentum stehen (Fensterrahmen und Fensterglas), den jeweiligen Eigentümern zu übertragen.

▶ Versicherung

In der Gemeinschaftsordnung finden sich häufig auch Regelungen, nach denen Versicherungen neben den durch das Wohnungseigentumsgesetz ohnehin verbindlich vorgeschriebenen Versicherungen zusätzlich vom einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossen werden müssen (z. B. Hausratversicherungen).

▶ Vollmacht und Vertretung

Es können auch Regelungen in der Gemeinschaftsordnung enthalten sein über die Vollmachtserteilung und Vertretungsbefugnis der Wohnungseigentümer untereinander. Das betrifft insbesondere Beschränkungen bei der Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung und der Ausübung des Stimmrechts. Grundsätzlich sind solche Vertretungsbeschränkungen, wie beispielsweise auf Ehegatten, Miteigentümer oder auf den Verwalter, zulässig. Es darf auch generell verboten werden, dass Begleitpersonen teilnehmen. So kann beispielsweise ausgeschlossen werden, dass ein Rechtsanwalt in der Versammlung berät.

▶ **Wohnungseigentümerversammlung**

Die Gemeinschaftsordnung beinhaltet normalerweise auch Regelungen über die **Einberufung,** die **Durchführung,** das **Stimmrecht** und die **Beschlussfassung** für die erforderlichen Mehrheiten in der Wohnungseigentümerversammlung – insbesondere wie abgestimmt werden soll, also nach einem Pro-Kopf-Stimmrecht, einem Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile oder nach der Anzahl der Wohnungen. Auch hier müssen Sie sich schon rechtzeitig überlegen, ob die jeweilige Regelung Ihren tatsächlichen Interessen entspricht. Haben Sie zum Beispiel nur eine kleine 2-Zimmer-Wohnung, müssen Sie sich darauf einstellen, dass bei einer Stimmrechtsregelung nach Miteigentumsanteilen ein anderer Wohnungseigentümer Sie faktisch immer überstimmen kann. Umgekehrt werden Sie natürlich froh sein, in dieser Situation als Eigentümer einer großen Wohnung ein größeres Gewicht bei der Abstimmung zu haben.

Auch wenn das Stimmrecht nach der Anzahl der Wohnungen geregelt ist, kann es Probleme geben. Hat zum Beispiel der Bauträger noch nicht alle Wohnungen verkauft und vereinigt so lange eine Stimmenmehrheit auf sich, kann er damit sämtliche Verwaltungsangelegenheiten der Wohnungseigentümer entsprechend seiner Interessenlage gestalten. Dagegen können Sie praktisch nichts machen, sofern die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberschutzgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle Angaben in diesem Beitrag wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.