



WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT



Selbst Wohneigentum zu haben – das klingt immer gut. Aber als Mitglied einer Wohnungseigentumsgemeinschaft sind vielfältige und komplizierte Sachverhalte zu beachten. Nicht nur Probleme der Eigentümer untereinander, sondern auch mit der Hausverwaltung treten auf.

Unter den Begriffen „Sondereigentum“ und „Gemeinschaftseigentum“ versteckt sich die Frage: Wo endet mein persönliches Eigentum und wo beginnt das der Gemeinschaft aller Eigentümer? Nicht selten kommen solche Probleme auf die Tagesordnungen der Eigentümerversammlungen. Dort gehören zum Beispiel Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne und Beschlüsse zu Sonderumlagen hin. Gerade die Jahresabrechnung ist ein glattes Parkett. Sind die Einnahmen und Ausgaben genau ausgewiesen? Wie hoch ist die Rücklage, aus der Instandhaltungen bezahlt werden müssen? Reicht sie für die anstehenden Reparaturen – oder sind sogar Sonderumlagen nötig?

Nicht selten steckt im Ablauf der Eigentümerversammlungen Zündstoff. Wann ist in diesen Versammlungen Einstimmigkeit erforderlich und wann reicht eine Mehrheitsentscheidung aus – wie zum Beispiel bei baulichen Veränderungen? Welchen Mehrheitsentscheidungen muss sich der einzelne Eigentümer beugen? Welche Bedeutung haben Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung? Welche Formvorschriften sind zu beachten? Kommt es hier zu Schwierigkeiten, kann es schnell juristisch werden – und zur Beschlussanfechtung vor Gericht kommen.

Bei der Beschlussanfechtung stellt sich nicht nur die Frage, wann sie möglich ist. Es sind auch enge Fristen zu beachten. Die Anfechtungsfrist beträgt grundsätzlich einen Monat ab der Beschlussfassung, nicht ab der Zustellung des Protokolls. Die Zeit zur Prüfung, ob ein Beschluss den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist also sehr kurz.

In all diesen Fällen ist es nötig, rechtzeitig juristischen Rat einzuholen. Werden Fristen verpasst, ist eine rechtliche Prüfung nicht mehr möglich.



BÄRBEL SEHER

Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Miet- und Wohnungseigentums-
recht