

Herausgeber  
Michael Victor

# DIE EIGENTUMSWOHNUNG

## vielseitig als Wohn- und Anlageobjekt

Ulf Matzen



Foto v. o. links bis u. rechts: Robert Prax, Pixabay | Tung Nguyen, Pixabay | 652334, Pixabay | Palmphoto, Pixabay | Tom Kraljic, Freerange, Pixabay | Fitch, Westend, Pixabay



Grabener



# DIE EIGENTUMSWOHNUNG

## vielseitig als Wohn- und Anlageobjekt

Ulf Matzen



Grabener

© 2024 | Grabener Verlag GmbH | Kiel  
Fachverlag der Immobilienwirtschaft  
Niemannsweg 8 | 24105 Kiel  
Telefon 0431 560 1 560  
E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de)  
[www.grabener-verlag.de](http://www.grabener-verlag.de)

Herausgeber: s.o.

Titel: Die Eigentumswohnung vielseitig als Wohn- und Anlageobjekt

Autor: Ulf Matzen, Assessor jur. (v.i.S.d.P.)

Layout Umschlag/Satz: Petra Matzen

Technik: Leo Kont

Titelbild v. o. links bis u. rechts: Robert Prax, Pixabay | Tung Nguyen, Pixabay | ID 652234, Pixabay |  
palmettophoto1, Pixabay | Tom, Pixabay | Ferenc Keresi, Pixabay | Erich Westendarp, Pixabay

Weitere Bilder: Siehe Text im Bild

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können Autoren und Verlag jedoch nicht übernehmen. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen vorbehalten.

Preis 6,50 Euro [D]

2. aktualisierte und erweiterte Auflage 2024

# Inhaltsverzeichnis



- |    |  |    |  |
|----|--|----|--|
| 6  | Warum kauft man eine Eigentumswohnung?                         | 15 | Wie kann man die finanzielle Belastung durch Sondertilgungen senken?   |
| 6  | Grundwissen für Eigentümer: Welche Begriffe sind wichtig?      | 16 | Welche Nebenkosten gibt es beim Wohnungskauf?                          |
| 8  | Welche Rechte und Pflichten habe ich als Eigentümer?           | 17 | Was muss ich wissen, wenn ich meine Eigentumswohnung vermieten möchte? |
| 8  | Wer bestimmt in der Eigentümergemeinschaft?                    | 18 | Was muss ich wissen, wenn ich eine vermietete Eigentumswohnung kaufe?  |
| 9  | Was sind die Aufgaben des Verwalters und wie wird er bestellt? | 19 | Was darf per Hausordnung geregelt werden?                              |
| 10 | Welche Rolle spielt die Eigentümerversammlung?                 | 20 | E-Autos und Solarzellen auf dem Balkon: Wie sind die Regeln?           |
| 11 | Was ist der Verwaltungsbeirat und wofür ist er zuständig?      | 22 | Anmerkung des Autors   |
| 12 | Welche Kosten können auf mich als Eigentümer zukommen?         | 24 | Autor  |
| 14 | Wie läuft der Kauf einer Eigentumswohnung ab?                  |    |  |

## Warum kauft man eine Eigentumswohnung?

Die Gründe für den Kauf einer Eigentumswohnung sind vielfältig. Unabhängigkeit von Vermietern, die eigenen vier Wände – aber ohne arbeitsaufwändigen Garten. Sich selbst in der Gestaltung der Wohnung verwirklichen können, ohne dass einem ein Vermieter hineinredet. Natürlich ist eine Eigentumswohnung auch eine gute Investition – gerade in unsicheren Zeiten. Und nicht zuletzt ist Schluss mit Mietzahlungen und Mieterhöhungen. Ein wichtiger Grund liegt im emotionellen Bereich: Hat man seine Traumwohnung gefunden, möchte man seine Chance auch nutzen.

Allerdings ist man als Wohnungseigentümer auch nicht völlig frei in seinen Entscheidungen und in der Nutzung und Gestaltung des neuen Eigentums. Denn: Mit dem Kauf wird man Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies ist mit Rechten und Pflichten verbunden, die man kennen sollte. Die Entscheidungen der Gemeinschaft können durchaus erhebliche finanzielle Folgen haben, und auch hier gibt es Regeln für ein geordnetes Zusammenleben.

Der Wohnungskauf ist ein großer Schritt im Leben und meist auch eine bedeutende finanzielle Investition. Dieses Heft soll ein kleiner Ratgeber für künftige und frischgebackene Wohnungseigentümer und Kaufinteressenten rund um das Wohnungseigentum und seine rechtlichen und organisatorischen Fragen sein.

## Grundwissen für Eigentümer: Welche Begriffe sind wichtig?

### Das Wohnungseigentumsgesetz

Seit 1951 gibt es das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es sollte all die rechtlichen Besonderheiten regeln, die entstehen, wenn die Wohnungen in einem Haus unterschiedlichen Eigentümern gehören. Gegenüber dem heutigen Gesetz war die damalige Fassung sehr einfach. Mittlerweile mussten viele zusätzliche Fragen geregelt werden.

Das Wohnungseigentumsgesetz beschäftigt sich unter anderem mit den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, mit der Entscheidungsfindung in der Gemeinschaft, mit der Verwaltung und der Aufteilung von Kosten. Es wurde zuletzt Ende 2020 umfassend reformiert.

### Das Wohnungseigentum

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Käufer Wohnungseigentum. Darunter versteht man das sogenannte Sondereigentum an seiner Wohnung in Verbindung mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG).

### Das Sondereigentum

Was zu Ihrem Sondereigentum gehört, steht nicht im Gesetz – es ist in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan der einzelnen Wohnanlage geregelt. Meist gehören dazu die nichttragenden Innenwände und die Zwischenwände Ihrer Wohnung, der Wandputz, die Verkleidungen von Wänden und Decken, der Innenanstrich, die Tapeten, der Bodenbelag, die Innentüren, Einbauschränke, Heizkörper inklusive Thermostatventile, Öfen, der obere Plattenbelag des Balkons, der Innenanstrich der Balkoneinfassung und oft auch ein Stellplatz mit dauerhafter Markierung oder eine Garage.

### Das Gemeinschaftseigentum

Am Gemeinschaftseigentum erwerben Sie einen Miteigentumsanteil. Darüber können Sie nicht allein entscheiden. Bei Veränderungen oder Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum dürfen die anderen Eigentümer mitreden. Zum Gemeinschaftseigentum gehören zum Beispiel Außen- und Wohnungstüren, tragende Wände, Dach und Fassade, Fenster, Zentralheizung und Aufzug, Wäsche- und Trockenraum, Treppenhaus und Hausflur, Fahrradkeller und das Grundstück, auf dem das Haus steht. Zusammengefasst: Alle Teile des Gebäudes, die der Gemeinschaft dienen und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer. Versorgungsleitungen innerhalb des Hauses sind Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen – und zwar auch dann, wenn sie nur eine Wohnung versorgen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 26.10.2012, Aktenzeichen V ZR 57/12).

### Das Teileigentum

Das Teileigentum darf nicht mit dem Miteigentumsanteil verwechselt werden. Das Teileigentum ist laut § 1 Abs. 3 WEG das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Es geht hier also um Räume, die keine Wohnräume sind, sondern zum Beispiel Gewerberäume wie Büros, Läden, Praxen oder Werkstätten. Was Teileigentum ist, richtet sich nicht nach der tatsächlichen Nutzung, sondern nach der baulichen Ausgestaltung.

## **Das Miteigentum**

Mit Miteigentum ist das anteilige Recht an einem Eigentumsgegenstand gemeint, in diesem Fall am Gemeinschaftseigentum. Das Miteigentum ist gegenüber den anderen Miteigentumsrechten räumlich nicht abgrenzbar. Heißt: Ihnen gehört ein prozentualer Anteil am Gemeinschaftseigentum und nicht eine bestimmte Treppenstufe. Das Miteigentum gibt Ihnen das Recht zum Mitbesitz und damit zur Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums gegenüber den restlichen Miteigentümern.

## **Der Miteigentumsanteil**

Wie die Miteigentumsanteile einer Eigentümergemeinschaft aufgeteilt sind, ist in der Teilungserklärung festgelegt. Abhängig von der Größe der Wohnanlage können dies etwa tausendstel, hundertstel oder zehntel Miteigentumsanteile sein.

Der jeweilige Begründer der Eigentümergemeinschaft, meist ein Bauträger, legt in der Regel fest, welchen Umfang die Miteigentumsanteile haben. Dieser richtet sich oft nach der Größe der jeweiligen Wohnung in Quadratmetern. Dies ist jedoch keine feste Regel: Eine Dachgeschosswohnung mit Terrasse kann daher einen höheren Miteigentumsanteil haben als eine einfache Wohnung im Erdgeschoss.

Übrigens richtet sich auch die Verteilung der anfallenden Kosten in der Gemeinschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Zumindest, wenn man es bei der gesetzlichen Regelung in § 16 Abs. 2 WEG belässt und keine eigene Regelung trifft.

## **Die Sondernutzungsrechte**

Was ein Sondernutzungsrecht ist, steht nicht eindeutig im Gesetz. Es ergibt sich vielmehr aus Gerichtsurteilen. Vereinfacht ausgedrückt: Ein Sondernutzungsrecht ermöglicht es Ihnen, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Dies kann zum Beispiel ein Gartenanteil vor einer Erdgeschosswohnung sein oder auch ein Autostellplatz. Wichtig: Es handelt sich hier nur um ein Gebrauchsrecht. Auch, wenn Sie dieses exklusiv nutzen dürfen, handelt es sich doch noch um Gemeinschaftseigentum, über das die Gemeinschaft zu bestimmen hat.

## **Die Eigentümerversammlung**

Die Eigentümerversammlung trifft alle wichtigen Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft. Sie werden vom Verwalter dazu eingeladen. Zu den Themen gehören zum Beispiel die Bestellung und die Abberufung

des Verwalters, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, der Wirtschaftsplan, mögliche Sonderumlagen bei unerwarteten Kosten, die Wahl eines Verwaltungsbeirates und die Jahresabrechnung.

Seit der Reform von 2020 stimmt die Eigentümerversammlung in der Regel nach dem Mehrheitsprinzip und "nach Köpfen" ab. Es sind jedoch auch abweichende Regelungen des Abstimmungsprinzips möglich. Über die Versammlung werden Protokolle erstellt, meist vom Verwalter. Für Kaufinteressenten lohnt es sich, diese einzusehen, da sie zum Beispiel Beschlüsse über von allen Eigentümern zu bezahlende Baumaßnahmen oder Hinweise über bestehende Streitigkeiten unter den Eigentümern enthalten können.

## **Der Umlaufbeschluss**

Der Umlaufbeschluss ist eine Möglichkeit, Beschlüsse zu fassen, ohne eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Die einzelnen Eigentümer äußern dann ihren Willen in Textform (also ohne eigenhändige Unterschrift, zum Beispiel per E-Mail). Der Beschlussantrag muss allen Eigentümern zugehen. Nach § 23 Abs. 3 WEG müssen ihm alle (!) Wohnungseigentümer zustimmen. Geeignet ist dieses Verfahren besonders für kleine Eigentümergemeinschaften und für Themen ohne Diskussionsbedarf.

Allerdings können die Wohnungseigentümer beschließen, dass für ein bestimmtes Beschlussthema eine Mehrheitsentscheidung ausreicht. Den Beschlussantrag verschicken können der Verwalter, der Verwaltungsbeirat oder auch jeder einzelne Wohnungseigentümer.

## **Die Teilungserklärung**

Der Eigentümer eines Grundstücks – bei Wohnanlagen häufig der Bauträger – erklärt in der Teilungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt werden soll. Mit jedem Anteil ist dabei das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden. Erst jetzt können die Wohnungen einzeln verkauft oder belastet werden. Die Teilungserklärung kann auch Sondernutzungsrechte festlegen. Sie wird im Grundbuch eingetragen. Nachträgliche Änderungen erfordern in der Regel die Zustimmung aller Eigentümer und die Mitwirkung eines Notars, da die Grundbucheintragung geändert werden muss.

Zur Teilungserklärung gehört der Aufteilungsplan, dabei handelt es sich um eine genaue Bauzeichnung mit der Aufteilung des Gebäudes.

### Die Gemeinschaftsordnung

Die Teilungsordnung enthält außer der eigentlichen Grundstücksaufteilung auch noch die sogenannte Gemeinschaftsordnung. Diese regelt das Miteinander der einzelnen Eigentümer. Die Gemeinschaftsordnung kann in bestimmten Punkten von den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes abweichen – soweit das Gesetz dies zulässt. Sie kann auch eine Hausordnung enthalten.

### Die ordnungsgemäße Verwaltung

Hier handelt es sich nicht um Umgangssprache, sondern um einen festen Rechtsbegriff. Was noch unter die ordnungsgemäße Verwaltung einer WEG fällt, und was nicht, ist regelmäßig Gegenstand von Gerichtsverfahren. Einige Beispiele gibt § 19 Abs. 2 WEG: z.B. die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und eine angemessene Versicherung.

## Welche Rechte und Pflichten habe ich als Eigentümer?

Als Wohnungseigentümer dürfen Sie natürlich Ihr Sondereigentum – Ihre Wohnung – nutzen. Sie dürfen Sie auch vermieten. Sie haben das Recht, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und mit abzustimmen. Sie haben auch das Recht, die Verwaltungs- und Abrechnungsunterlagen beim Verwalter einzusehen – zumindest, solange dies nicht zu einer unnötigen Schikane wird. Sie dürfen das Gemeinschaftseigentum mitnutzen und über den Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen.

Natürlich haben Sie als Wohnungseigentümer auch Pflichten. Diese können sich auch aus der Gemeinschaftsordnung ergeben. Daher sollten Sie diese unbedingt kennen.

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält weitere Pflichten. Ganz wichtig: Sie müssen zahlen. Zum Beispiel das regelmäßige Haus- oder Wohngeld, also die normalen Betriebskosten für Ihre Wohnung plus Verwaltergebühren und Instandhaltungsrücklage. Dessen Höhe wird in einem jährlichen Wirtschaftsplan festgelegt. Es können aber noch weitere Zahlungspflichten auf Sie zukommen, etwa in Form von Sonderumlagen für bestimmte Projekte, die die Eigentümerversammlung beschlossen hat (Modernisierung, Wärmedämmung, neues Dach, neue Heizung, größere Reparaturen).

Der Verwalter darf auch ohne besonderen Beschluss kleinere erforderliche Arbeiten und Reparaturen in Auftrag geben. Diese Kosten werden dann auf alle Eigentümer umgelegt. Was er genau selbst in Auftrag geben darf, kann durch Beschluss geregelt werden (§ 27 WEG).

Das Gemeinschaftseigentum müssen Sie natürlich sorgsam behandeln. Sind Arbeiten am Haus, also am Gemeinschaftseigentum nötig, für die Ihre Wohnung betreten werden muss, müssen Sie dies ermöglichen. Ihr Sondereigentum müssen Sie selbst instand halten, auf Ihre Kosten. Entstehen Schäden am Gemeinschaftseigentum, weil Sie dies vernachlässigen, kann die Gemeinschaft Schadensersatz gegen Sie geltend machen.

Gibt es eine Hausordnung, müssen Sie diese respektieren. Meist sind darin zum Beispiel Ruhezeiten festgelegt oder es werden Regelungen zur Nutzung der Gemeinschaftsräume getroffen.

## Wer bestimmt in der Eigentümergeinschaft?

Es gibt drei wichtige Institutionen bzw. Organe, die über die Geschicke der Eigentümergeinschaft bestimmen.

Dies ist zunächst der von der Eigentümerversammlung bestellte Verwalter. Dann natürlich die Eigentümerversammlung und nicht zuletzt der Verwaltungsbeirat. Während es ohne Verwalter und Eigentümerversammlung nicht geht, ist die Bestellung eines Verwaltungsbeirates freiwillig. Trotzdem ist sie üblich, denn ein solches Gremium hat seine Vorteile. Nun aber zu den Organen im Einzelnen.



## Was sind die Aufgaben des Verwalters und wie wird er bestellt?

Der Verwalter ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Er vertritt diese nach außen. Seine Aufgaben und Befugnisse regelt § 27 WEG. Demnach ist der Verwalter dazu berechtigt und verpflichtet, gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die

- untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder,
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Diese Rechte und Pflichten hat der Verwalter auch ohne besonderen Beschluss durch die Eigentümerversammlung. Dies ist eine Erweiterung der Kompetenzen des Verwalters gegenüber der Rechtslage vor der Reform vom Dezember 2020.

Was "untergeordnete Bedeutung" und "nicht erheblich" heißt, hat der Gesetzgeber nicht genau definiert. Es geht dabei zum Beispiel um die Erteilung von kleineren Aufträgen an Handwerker oder Dienstleister für Reparaturen oder Wartungsarbeiten, ohne langfristige vertragliche Verpflichtungen.

Beispiel: Es wird eine kleinere Reparatur am Aufzug fällig. Der Verwalter beauftragt eine Fachfirma.

Soll dagegen das Dach neu gedeckt oder ein langfristiger Wartungsvertrag für den Aufzug abgeschlossen werden, ist erst ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich, damit der Verwalter die Aufträge erteilen kann.

Zusätzlich zu der Regelung in § 27 WEG ergeben sich die Aufgaben des Verwalters aber auch aus dem individuellen Verwaltervertrag, der Gemeinschaftsordnung der WEG, der Rechtsprechung und den Beschlüssen der Eigentümerversammlung. § 27 Abs. 2 WEG stellt es der Eigentümerversammlung frei, seine Rechte und Pflichten zu beschränken oder zu erweitern. Dies betrifft insbesondere wieder alles, was er ohne besonderen Beschluss auf eigene Faust veranlassen darf.

Die Aufgaben des Verwalters kann man in vier Bereiche unterteilen: kaufmännische, technische, rechtliche und organisatorische Aufgaben.

Zu den kaufmännischen Aufgaben gehören die Erstellung von Wirtschaftsplänen, die Buchführung mit Prüfung aller Geldein- und ausgänge, die Hausgeldabrechnungen, das Inkasso von Hausgeldern gegenüber den Eigentümern, die Kontenverwaltung und die Berechnung und Anforderung von Sonderumlagen.

Zu seinen technischen Aufgaben zählen die Überwachung des Objekts, ggf. durch regelmäßige Begehungen, die Erfassung des Verbrauchs von Wasser, Heizung und Allgemeinstrom, die Planung, Vergabe, Beauftragung, Überwachung und Bezahlung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, die Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten und Brandschutz, die Einhaltung technischer Regelwerke, die Veranlassung von Reparaturen durch Handwerker, die Einweisung von Handwerkern und Hausmeistern, die Bestellung von Schlüsseln.

Zu den rechtlichen Aufgaben gehören die Vertretung der Gemeinschaft nach außen, die Einhaltung rechtlicher Vorschriften bei der Bewirtschaftung der Anlage (Baurecht, Heizkostenverordnung, Immissionsschutz, Modernisierungspflichten nach Gebäudeenergiegesetz, Vertragsabschlüsse (Wartung, Versicherungen), Klageerhebungen bei Zahlungsrückständen von Eigentümern, Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Anwendung der aktuellen Regelungen des WEG und der einschlägigen Gerichtsurteile.

Die organisatorischen Aufgaben des Verwalters betreffen zum Beispiel die Korrespondenz mit Eigentümern, die Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung inklusive Terminabstimmung, Einladung, Tagesordnung und Protokollführung, die Erstellung von Sitzungsprotokollen und Beschlussniederschriften mit Versand an die Eigentümer, die Führung der Beschlusssammlung, ggf. die Aufstellung und Kontrolle der Einhaltung einer Hausordnung, das Beschwerdemanagement und die Wahrnehmung von Orts- und Gerichtsterminen.

Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch die Eigentümerversammlung.

Bestellung und Abberufung des Verwalters sind in § 26 WEG geregelt. Über beides beschließen die Wohnungseigentümer. Ein Verwalter kann für maximal fünf Jahre bestellt werden. Beim ersten Mal, also bei der ersten Bestellung nach Aufteilung der Wohnanlage in Eigentumswohnungen, sind es jedoch nur drei Jahre.

Der gleiche Verwalter kann auch erneut bestellt werden. Dies erfordert wieder einen Beschluss der Eigentümerversammlung. Dieser darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit erfolgen.

Natürlich ist es denkbar, dass es auch mal Probleme mit einem Verwalter gibt. Auch dafür gibt es eine Lösung: Eine Abberufung des Verwalters ist jederzeit möglich (durch Beschluss). Seine Amtszeit endet dann spätestens sechs Monate nach seiner Abberufung.

Diese Regeln des § 26 WEG sind bindend und nicht abänderbar.

Seit der 2020er-Reform des WEG gibt es nun auch den zertifizierten Verwalter. So darf sich nennen, wer im Rahmen einer Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat, dass er die für diese Tätigkeit notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse hat.

Ihre Eigentümergeinschaft ist nicht dazu verpflichtet, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen. Viele Verwalter haben bisher auch ohne IHK-Prüfung einen guten Job gemacht und viel Erfahrung gesammelt. Die WEG-Reform von 2020 gibt Wohnungseigentümern jedoch das Recht, die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zu verlangen. Dies steht in § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Danach gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Anwendbar ist diese Regel ab dem 1. Dezember 2022 (§ 48 WEG). Wer am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.

Hier gibt es jedoch eine Ausnahme für kleine Wohnungseigentümergeinschaften. Diese greift, wenn es weniger als neun Sondereigentumsrechte gibt, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt. Dann kann also nicht die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt werden.

Die Zertifizierung – man könnte auch Sachkundeprüfung dazu sagen – ist keine zwingende Voraussetzung, um den Beruf des Verwalters ausüben zu dürfen. Ein Verwalter benötigt eine besondere Gewerbeurteilung nach § 35c Abs. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung (GewO). Dafür muss er verschiedene Nachweise erbringen

(u. a. keine Vorstrafen wegen Vermögensdelikten in den letzten fünf Jahren, geordnete Vermögensverhältnisse, keine Insolvenz, Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung). Ein Sachkundenachweis bzw. eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

## Welche Rolle spielt die Eigentümerversammlung?

Die Eigentümerversammlung trifft alle wichtigen Entscheidungen der Eigentümergeinschaft. Sie wird vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen und ist nicht öffentlich. Zugelassen sind nur Wohnungseigentümer aus der jeweiligen WEG. Wer verhindert ist, darf jedoch jemand anderem eine Vollmacht zur Teilnahme erteilen. Ein Geschäftsordnungsbeschluss kann in besonderen Fällen die Teilnahme von externen Personen wie Architekten oder Anwälten zulassen.

Wichtig ist eine korrekte Ladung zur Eigentümerversammlung. Dies ist Sache des Verwalters. Ohne ordnungsgemäße Ladung können die Beschlüsse unwirksam sein. Zwischen Ladung und Versammlung muss eine Ladungsfrist von drei Wochen eingehalten werden. Allerdings kann die Geschäftsordnung diese Frist auch verlängern. In Notfällen ist eine kürzere Frist möglich.

Die Ladung muss eine Tagesordnung enthalten. Abgestimmt werden darf nur über Punkte, die klipp und klar in der Tagesordnung stehen. Wird über etwas anderes oder über einen nur ungenau bezeichneten Punkt abgestimmt, kann dieser Beschluss mit einer Anfechtungsklage vor Gericht ohne weiteres gekippt werden.

Entschieden wird zum Beispiel über die Bestellung oder Abberufung des Verwalters und seine Entlastung, über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan, über Sonderumlagen zur Bewältigung besonderer Kosten, über bauliche Maßnahmen wie Modernisierungen oder über die Wahl eines Verwaltungsbeirats. Allerdings kann die Eigentümerversammlung sich auch mit Fragen befassen, die keinen so übergeordneten Charakter haben.

Ein Beispiel: 2015 beschäftigte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage, ob die Eigentümerversammlung dazu berechtigt sei, über das Thema "Anleinplicht

für Hunde auf dem Grundstück" zu entscheiden. Ein Beschluss der Eigentümerversammlung hatte es Hundebesitzern unter den Eigentümern erlaubt, mit ihren nicht angeleinten Hunden auf dem Rasen zu spielen, solange eine Aufsichtsperson dabei war und Hundekot sofort entfernt wurde. Anderen Eigentümern wäre eine Anleinplicht lieber gewesen.

Der BGH entschied: Grundsätzlich dürfe die Eigentümerversammlung über so etwas entscheiden, wenn es nicht bereits in der Gemeinschaftsordnung abweichend geregelt sei. Es sei das Ermessen der Wohnungseigentümer, Hundebesitzern das Spielen mit ihren Tieren auf dem Gemeinschaftsrassen zu erlauben. Würden andere Eigentümer dadurch auf Dauer verdrängt, sei dies jedoch unter Umständen angreifbar (Urteil vom 8.5.2015, Az. V ZR 163/14).

Auch die Installation einer Stecker-Solaranlage auf dem Balkon kann Gegenstand einer Entscheidung der Eigentümerversammlung sein, wenn dabei in irgendeiner Form das Gemeinschaftseigentum betroffen ist – zum Beispiel durch Bohrlöcher in diesem oder dadurch, dass die Fassade nicht mehr einheitlich aussieht.

Heute ist generell ein Mehrheitsbeschluss ausreichend. Die Mehrheit wird nach dem Kopfprinzip berechnet. Allerdings kann die Teilungserklärung auch andere Abstimmungsprinzipien festlegen, wie etwa das Objektprinzip oder das Wertprinzip.

Bis zur WEG-Reform von 2020 war es nicht selbstverständlich, dass eine Eigentümerversammlung beschlussfähig war. Seit 1.12.2020 ist dies jedoch immer der Fall – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. Möchte man also nicht, dass unliebsame Beschlüsse fallen, sollte man anwesend sein. Eine Wiederholungsversammlung wegen Beschlussunfähigkeit der ersten Versammlung gibt es nicht mehr.

Natürlich muss eine Eigentümerversammlung auch gut dokumentiert werden. Dazu muss der Verwalter Protokoll führen. Die gefassten Beschlüsse muss er nach der Versammlung in die Beschluss-Sammlung eintragen.

Die WEG-Reform von 2020 ermöglicht auch eine Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung. Allerdings nur für einzelne Eigentümer – eine komplett online abgehaltene Versammlung ist nicht zulässig. Jeder muss die Möglichkeit haben, auch in Person teilzunehmen. Die Online-Teilnahme muss vorher

beschlossen werden – mit Festlegung, welche seiner Rechte der betroffene Eigentümer online ausüben darf und welche Kommunikationsmittel dafür angewendet werden sollen.

### ! **Tipp: Welches Stimmrecht habe ich in der Eigentümerversammlung?**

*Es gilt das Kopfprinzip. Jeder Eigentümer hat eine Stimme. Dies gilt sogar dann, wenn Ihnen mehrere Wohnungen gehören. Die Teilungserklärung kann andere Stimmprinzipien festlegen.*

## Was ist der Verwaltungsbeirat und wofür ist er zuständig?

Der Verwaltungsbeirat hat die Aufgabe, den Verwalter bei seiner Tätigkeit zu unterstützen und zu überwachen. Er prüft den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung rechnerisch und sachlich, bevor die Eigentümerversammlung darüber entscheidet, und gibt seine Stellungnahme dazu ab.

Die Überwachung des Verwalters wurde mit der Reform vom Dezember 2020 neu aufgenommen. Hier können sich Haftungsrisiken für Verwaltungsbeiräte ergeben, wenn die Überwachung vernachlässigt wird und der Verwalter teure Fehler begeht. Immerhin: Wenn Mitglieder des Verwaltungsbeirates unentgeltlich tätig sind, haften sie nach § 29 Abs. 3 WEG nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Eine passende Haftpflichtversicherung schadet trotzdem nicht.

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter können auch eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn der Verwalter dies pflichtwidrig unterlässt.

Seit der Reform vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter, § 9b WEG. Dies kann jedoch auch ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer tun.

Im Grunde ist also der Verwaltungsbeirat das Sprachrohr der Eigentümer zum Verwalter. Beim Beirat können sie Fragen stellen, Anregungen vorbringen und Kritik äußern, ohne sich direkt an den Verwalter zu wenden. Bei Konflikten kann der Beirat vermitteln.

Die Eigentümerversammlung kann durch Beschluss Wohnungseigentümer zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirates ernennen. Wenn der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder hat, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Vorsitzende beruft den Verwaltungsbeirat nach Bedarf ein.

Seit der WEG-Reform von 2020 ist keine Mindestanzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates mehr vorgeschrieben. Bei großen WEGs bietet es sich an, einen Beirat mit mehreren Mitgliedern zu wählen. Wer Vorsitzender und Stellvertreter wird, kann durch die Eigentümerversammlung beschlossen werden – oder durch die Beiratsmitglieder. Es empfiehlt sich, eine ungerade Anzahl von Beiratsmitgliedern zu bestellen, damit eine eindeutige Mehrheit möglich ist.

Die Reform hat auch klargestellt, dass nur Wohnungseigentümer zu Verwaltungsbeiräten bestellt werden können.

**! Tipp: Darf ich mir die Verwaltungsunterlagen ansehen?**

*Auch unabhängig vom Verwaltungsbeirat darf jeder Eigentümer beim Verwalter Einsicht in wichtige Verwaltungsunterlagen nehmen und Abrechnungen prüfen. Dies regelt § 18 Abs. 4 WEG.*

## Welche Kosten können auf mich als Eigentümer zukommen?

Als Eigentümer können Sie sich von der Miete und regelmäßigen Mieterhöhungen verabschieden. Aber: Auch bei einer Eigentumswohnung gibt es laufende Kosten.

Natürlich sind dies zunächst einmal die Kosten für den Wohnungskauf. Das Darlehen will abbezahlt sein, Tilgung und Zinsen schlagen jeden Monat zu Buche. Auch die Kaufnebenkosten sollte man nicht vernachlässigen: Grunderwerbssteuer, Maklerprovision, Kosten für Notar und Grundbucheintragung. Da können schon mal 14 Prozent zusätzlich anfallen. Dies sollte man von Anfang an einkalkulieren.

Hier soll es aber eher um die weiteren laufenden Kosten gehen.

## Instandhaltung

Ein wichtiger Punkt sind die Instandhaltungskosten. Denn Wartungsarbeiten und Reparaturen bleiben nicht aus. Hier müssen Sie unterscheiden:

Einerseits wird die Eigentümerversammlung in der Regel die Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das Haus, also das Gemeinschaftseigentum, beschließen. Um deren Zahlung kommen Sie nicht herum. Zusätzlich sollten Sie jedoch bedenken, dass auch an Ihrer Wohnung selbst, also am Sondereigentum, Arbeiten notwendig werden können. Diese sind nicht Sache der Gemeinschaft. Auch dafür sollten Sie vorsorgen.

Falls Sie vermieten wollen, können Sie weder die Instandhaltungsrücklage, noch die Kosten für Instandhaltung oder Reparaturen an Haus oder Wohnung auf die Mieter umlegen. Umlagefähig ist nur das, was die Betriebskostenverordnung erlaubt.

Es gibt sehr unterschiedliche Empfehlungen dazu, wie hoch eine Instandhaltungsrücklage sein sollte. Gesetzlich geregelt ist dies nicht, allerdings muss die Rücklage den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Damit ist die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage auf Seiten der WEG durch einzelne Eigentümer einklagbar. Die Höhe der Rücklage sollte sich am Alter des Gebäudes ausrichten.

Gerichte verwenden als Maßstab für die Angemessenheit teilweise die Regelung über die Höhe von Instandhaltungskosten bei öffentlich geförderten Wohnungen, § 28 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Danach dürfen als Instandhaltungsrücklage je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

- für Gebäude bis zum Alter von 21 Jahren: höchstens 7,10 Euro,
- für Gebäude zwischen 22 und 31 Jahren: höchstens 9 Euro,
- für Gebäude ab einem Alter von 32 Jahren: höchstens 11,50 Euro.

Bei Gebäuden mit Aufzug kommt jeweils ein Euro hinzu.

Das Amtsgericht Neustadt am Rübenberge verurteilte eine Eigentümergemeinschaft 2015 auf die Klage eines Eigentümers hin zur Anhebung ihrer Instandhaltungsrücklage von 2,50 Euro pro Quadratmeter auf 7,10 Euro. Der niedrigere Satz sei nicht ausreichend für ein Gebäude vom Ende der 90er Jahre (Urteil vom 9.2.2015, Az. 20 C 687/114).

Eigentümer sollten allerdings daran denken, dass die Preise für alles – insbesondere Baumaterial und Handwerker – seit 2015 deutlich gestiegen sind.

Eine weitere Art, die Instandhaltungsrücklage zu berechnen, ist die sogenannte Peterssche Formel. Bei ihr wird davon ausgegangen, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Betrag der Baukosten für die Instandhaltung des Hauses aufgewendet werden muss. Außerdem entfallen 70 Prozent der Instandhaltungskosten auf das Gemeinschaftseigentum und 30 Prozent auf das Sondereigentum. Die Formel für die Berechnung der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft wäre also:

$$\text{Instandhaltungsrücklage} = \text{Baukosten pro Quadratmeter} \times 1,5 \times 0,7 : 80$$

Damit kommt man allerdings auf deutlich höhere Beträge als beim anderen Modell. Daher ist die Rücklage nach der Petersschen Formel für viele Eigentümer nicht finanzierbar.

### **Bildung von Rücklagen**

Die Instandhaltungsrücklage ist eine wichtige Reserve für den Fall, dass am Gebäude Reparaturbedarf entsteht. Schnell kann der Aufzug oder die Heizung ausfallen. Dann werden oft höhere Beträge fällig. Der Verwalter sollte die Instandhaltungsrücklage sicher verwahren. Sie darf nicht in spekulativer Form angelegt werden und gehört auf ein eigenes Konto. Ein Tagesgeldkonto bietet sich an – die Zinsen dafür steigen bereits.

Wichtig ist: Die Instandhaltungsrücklage ist zweckgebunden. Sie darf nur für Instandhaltung und Instandsetzung verwendet werden. Nicht verwendet werden darf sie zum Beispiel für Heizölkäufe oder für Wartungsarbeiten, die bereits in anderen Betriebskostenpositionen enthalten sind (z. B. Heizungswartung).

Die Eigentümerversammlung kann jedoch beschließen, dass ein großer Überschuss bei der Instandhaltungsrücklage aufgelöst und für andere Zwecke ausgegeben wird, wenn keine besonderen Reparaturen absehbar sind. Reicht die Rücklage für eine anstehende Maßnahme nicht aus, kann die Eigentümerversammlung eine Sonderumlage beschließen.

Die Instandhaltungsrücklage kann vom einzelnen Eigentümer nicht - auch nicht anteilig - für Reparaturen in seiner Wohnung genutzt werden. Bei einer Insolvenz des Eigentümers gehört sein Anteil an der Rücklage nicht zur Insolvenzmasse.

Wird eine Eigentumswohnung verkauft, bekommt der bisherige Eigentümer den bisher gezahlten Anteil an der Instandhaltungsrücklage nicht zurück. Allerdings besteht die Möglichkeit, den Betrag auf den Kaufpreis aufzuschlagen. Denn: Der Wert der Immobilie hat sich durch die Bildung der Instandhaltungsrücklage erhöht und der Käufer ist dadurch besser vor finanziellen Überraschungen abgesichert.

### **Verwaltung**

Auch die Verwaltungskosten müssen Eigentümer einkalkulieren. Ohne professionellen Verwalter geht es kaum – und dieser muss natürlich bezahlt werden.

Die Preise sind sehr unterschiedlich. So kann eine Verwaltung mehr kosten, wenn auch Gewerbeeinheiten zur Anlage gehören oder wenn auch die Verwaltung von Mietverhältnissen übernommen werden soll. Auch auf die Zahl der Einheiten kommt es an. Zum Teil werden 350 bis 400 Euro pro Jahr und Wohnung angegeben, ein Online-Vermittlerportal für Hausverwalter nennt zum Beispiel einen Preis von 14 bis 15 Euro pro Einheit und Monat bei größeren Wohnanlagen (ab ca. 80 Einheiten) und von 18 bis 22 Euro bei kleineren (ca. 20 Einheiten).

### **Betriebskosten**

Natürlich fallen wie bei jeder Wohnung auch bei Ihrer Eigentumswohnung die üblichen Betriebskosten an. Abfallgebühren, Straßenreinigung, Kaltwasser, Abwasser, Hausversicherungen, Gartenpflege, Treppenhäusreinigung, Hausmeister, Schornsteinfeger, Allgmeinestrom und natürlich die Heiz- und Warmwasserkosten. Über die Höhe dieser Kosten sollten Sie sich am besten beim Voreigentümer der Wohnung informieren. Während die genannten Heiz- und Betriebskosten ebenso wie Instandhaltungsrücklage und Verwaltung über das sogenannte Hausgeld oder Wohngeld vom Hausverwalter abgerechnet werden, müssen Sie den in Ihrer Wohnung verbrauchten Strom selbst beim Stromversorger bezahlen.

Gerade Heizungs- und Stromkosten machen einen immer größeren Teil der Wohnkosten aus – aber das gilt für eine Mietwohnung genauso.

**!** ***Tipp: Welche Reparaturen stehen an?***

*Käufer sollten sich vor dem Kauf darüber informieren, ob größere Reparaturen (Dach, Heizung) anstehen und ob dafür eine genügend hohe Rücklage gebildet worden ist.*

## Wie läuft der Kauf einer Eigentumswohnung ab?

Als ersten Schritt sollten Sie die Finanzierung klären. Zum Einstieg bietet es sich an, zum Beispiel mit Hilfe eines der online verfügbaren sogenannten Haushaltsrechner zu ermitteln, welcher Anteil Ihres Einkommens Ihnen monatlich nach Abzug aller Kosten zur Finanzierung einer Immobilie zur Verfügung steht. Dabei sollten Sie auch überlegen, ob dieser Betrag auch in einigen Jahren noch für Sie tragbar sein wird.

Mit Vorsicht zu genießen sind sogenannte Finanzierungsrechner: Mit diesen lässt sich zwar eine Finanzierung mit Tilgungsplan durchrechnen, den Kreditbetrag und den Zinssatz geben Sie jedoch in der Regel selbst ein. Ob Sie diese Konditionen dann tatsächlich erhalten, ist eine andere Frage. Daher sollte der nächste Weg zu einem Finanzierer führen, mit dem Sie über Ihren Immobilienwunsch sprechen. Sie werden dann gemeinsam Berechnungen erstellen und die Möglichkeiten der Höhe der Finanzierung und der Rate der monatlichen Belastung errechnen.

Empfohlen wird aktuell, mindestens 20 bis 30 Prozent der Kaufkosten als Eigenkapital aufzubringen. Die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten und ggf. Makler) sollten Sie ebenfalls selbst aufbringen können. In letzter Zeit werden vermehrt Finanzierungen von Banken abgelehnt – die Angst vor Kreditausfällen nimmt zu. Daher gilt: je mehr Eigenkapital, desto besser.

Wenn grundsätzlich feststeht, dass ein Immobilienkauf finanzierbar ist, geht es an die Suche nach dem geeigneten Objekt. Eine gründliche, persönliche Besichtigung ist hier unabdingbar. Insbesondere bei der Lage, die Aufteilung der Wohnung und dem Zustand der gesamten Wohnanlage sollten Sie keine Kompromisse machen. Auch die Energieeffizienz spielt in diesen Zeiten eine immer größere Rolle. Waren die drei Regeln einer guten Immobilie bisher immer Lage, Lage, Lage hat sich das inzwischen in Lage, Energie, Demografie geändert.

Wichtig ist es auch, auf die Bausubstanz von Wohnung und Haus zu achten, die Protokolle der letzten zwei bis drei Eigentümerversammlungen anzusehen und sich über anstehende, möglicherweise teure Modernisierungsmaßnahmen oder Reparaturen zu informieren. Nicht zuletzt ist es wichtig, ob die Eigentümergemeinschaft gut miteinander auskommt, oder ob jede Versammlung im Streit mit Prozessdrohungen endet.

In der Regel schaut man sich über mehrere Monate unterschiedliche Wohnungen an, bevor man sich für eine Wohnung entscheidet. Ein guter, professioneller Makler sortiert vor und bietet passende Angebote an. Er verhandelt dann auch den Kaufpreis und die Details der Transaktion zwischen dem Verkäufer und Ihnen. Nach der Einigung mit dem Verkäufer der Eigentumswohnung geht es zum Notar. Vom Notar bekommen die Vertragspartner je einen Vertragsentwurf des Kaufvertrages. Endgültig unterschrieben wird der Vertrag dann beim Beurkundungstermin, nachdem beide Parteien ausreichend Zeit zur Prüfung und Abstimmung hatten. Auch hier lenkt und begleitet ein guter Immobilienmakler beide Parteien.

Beachten Sie: Der Notar ist nicht Ihr Rechtsberater, der Sie vor Unheil schützen muss. Seine Rolle ist es, einen formell gültigen Kaufvertrag zu erstellen. Wollen Sie Besonderheiten einbauen oder möchten Sie sichergehen, dass der Vertrag nicht zu Ihrem Nachteil ist? Dann nehmen Sie sich einen Rechtsanwalt mit Spezialisierung auf das Immobilienrecht, den Sie selbst bezahlen. Der arbeitet dann auch für Sie und zu Ihrem Vorteil. Handelt es sich um einen einfachen Standardkaufvertrag ohne individuelle Änderungen, ist eine Prüfung durch einen Rechtsanwalt in der Regel jedoch nicht nötig.

Ist der Kaufvertrag beim Notar unterschrieben, ist der Kauf rechtskräftig und beide Parteien sind an die Vereinbarung gebunden. Ein Widerrufsrecht, wie aus dem Onlinehandel bekannt, gibt es hier nicht.

Jetzt ist der Notar gefordert, die Auflassungsvormerkung (die Reservierung des Käufers im Grundbuch) des Käufers in das Grundbuch einzutragen und das Finanzamt, den Gutachterausschuss und die Hausverwaltung über den Verkauf zu informieren. Sollte eine Finanzierung gelöscht oder neu eingetragen werden, so wird sich der Notar mit dem entsprechenden Kreditinstitut in Verbindung setzen und die erforderlichen Löschungen oder Eintragungen vornehmen. Nun treffen auch die ersten Rechnungen beim Käufer ein.

Zuerst sind meist die Rechnungen des Notars und die Gebühren für das Grundbuchamt zu bezahlen. Ist ein Makler an der Transaktion beteiligt gewesen, kommt auch seine Rechnung. Seit Ende 2020 gibt das Bürgerliche Gesetzbuch vor, dass private Immobilienkäufer nur noch die Hälfte der Maklercourtage zahlen müssen – die andere Hälfte zahlt der Verkäufer.

Ausnahme: Der Käufer hat den Makler mit der Suche nach der Immobilie beauftragt und das Objekt wurde dem Makler nicht vom Verkäufer schon vorher zum Verkauf anvertraut.

Nach den Notargebühren, den Grundbuchkosten und der Maklerprovision ist in der Regel die Grunderwerbssteuer zu entrichten, denn auch der Staat will beteiligt werden. Der Notar lässt dem Finanzamt eine Kopie des Kaufvertrages zukommen und dieses fordert den Käufer zur Zahlung auf.



Der Kaufpreis ist in der Regel erst fällig, wenn die Auflassungsvormerkung für den Käufer eingetragen ist, bei einer Eigentumswohnung der Hausverwalter seine Verwalterzustimmung erteilt hat und die Altbelastung des Verkäufers in Abteilung III des Grundbuchs gelöscht sowie die eigene Finanzierung zugunsten der finanzierenden Bank gesichert ist. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer und der Maklerprovision sind für die Fälligkeitsmitteilung des Kaufpreises nicht relevant.

Der nächste Schritt ist Ihre Eintragung ins Grundbuch als neuer Eigentümer. Die Auflassungsvormerkung wird wieder gelöscht und Sie in die erste Abteilung des Grundbuchs als Eigentümer eingetragen. Nun kommt nur noch die Übergabe der Wohnung – die in der Regel der professionelle Makler vorbereitet und protokolliert - und Sie können in Ihre neue Wohnung einziehen oder alles für die Vermietung vorbereiten.

## Wie kann man die finanzielle Belastung durch Sondertilgungen senken?

Mit einer Sondertilgung Ihres Immobilienkredits lässt sich Ihre finanzielle Belastung schneller abbauen. Es handelt sich dabei um eine außerplanmäßige Rück-

zahlung eines Teils der Kreditsumme. Sie ist jedoch nicht in jedem Fall sinnvoll.

Die Vorteile der Sondertilgung sind: Der Kreditnehmer kann seinen Kredit schneller zurückzahlen und ist schneller schuldenfrei. Dadurch sinkt auch die Zinsbelastung, denn der effektive Jahreszins erhöht sich mit längerer Kreditdauer.

Allerdings ist das Recht, Sondertilgungen zu leisten, nicht in jedem Kreditvertrag verankert. Oft lassen Banken sich eine solche Vereinbarung bezahlen – durch eine Vorfälligkeitsentschädigung. Viele Kreditverträge sehen auch Höchstsummen vor, bis zu denen eine Sondertilgung geleistet werden darf, oder regeln deren zeitliche Abstände. So dürfen Sondertilgungen oft nur im Abstand von jeweils einem Jahr erfolgen. Der Grund ist ganz einfach: Sie verringern die Einnahmen des Kreditinstituts.

Beim Abschluss eines Darlehensvertrages lohnt es sich, genau auf die Regelungen zu Sondertilgungen zu achten: Sind sie erlaubt, sind Vorfälligkeitsentschädigungen fällig und, wenn ja, in welcher Höhe? Gibt es womöglich versteckte Kosten? Eine Faustregel lautet: Je höher die Obergrenze für Sondertilgungen ist, desto geringer ist Ihre Kreditbelastung.

Sinnvoll ist eine Sondertilgung insbesondere dann, wenn dem Kreditnehmer das entsprechende Kapital zur Verfügung steht. Ist also Geld vorhanden, das sonst angelegt werden würde, kann es sich lohnen, dieses für Sondertilgungen zu verwenden, anstatt es auf dem Sparbuch schlafen zu lassen. Bei anderen Geldanlagen ist rechnen angesagt: Was lohnt sich mehr und wie hoch sind die Chancen auf Rendite? Der Aktienmarkt etwa birgt ein Ausfallrisiko. 5 Prozent p.a. Sondertilgung sind die Regel und sollten von Ihnen verhandelt und festgeschrieben werden.

Die Alternative zu einer Sondertilgung ist eine Umschuldung. Dabei wird der gesamte restliche Kredit auf einen Schlag abgezahlt und durch einen neuen ersetzt. Dies lohnt sich, wenn ein günstigerer Zinssatz ausgehandelt werden kann, als beim ursprünglichen Kredit. In der derzeitigen wirtschaftlichen Lage dürfte dies jedoch eher unwahrscheinlich sein. Dies kann sich für jetzt abgeschlossene Finanzierungen ändern, wenn die Zinsen in einigen Jahren nach Rückgang der Inflation wieder sinken. Ist das neue Darlehen deutlich zinsgünstiger, kann eine Umschuldung grundsätzlich effektiver sein, als eine Sondertilgung.

## Welche Nebenkosten gibt es beim Wohnungskauf?

Beim Kauf einer Eigentumswohnung fallen Erwerbsnebenkosten an. Es ist wichtig, diese von Anfang an in die Kalkulation Ihrer Finanzierung einzubeziehen. Mit den Erwerbsnebenkosten sind alle Kosten gemeint, die unmittelbar mit dem Kauf Ihrer Immobilie zusammenhängen und die nur einmal anfallen.

Insgesamt kann es sich um bis zu 16 Prozent des Kaufpreises handeln, die so noch dazukommen. Und dies ergibt durchaus ansehnliche Beträge: 16 Prozent von 300.000 Euro sind zum Beispiel 48.000 Euro.

Eine wichtige Kostenposition ist die Maklerprovision. Seit 23.12.2020 wird sie zwischen Käufer und Verkäufer hälftig aufgeteilt – zumindest, wenn der Käufer eine Privatperson ist. Die Höhe der Maklerprovision ist jedoch nicht bundesweit gleich.

So liegt sie in Hamburg üblicherweise insgesamt bei 6,25 Prozent des Kaufpreises, in Bayern bei 7,14 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern bei 5,95 Prozent. Abweichungen von diesen Sätzen gibt es immer wieder. Gesetzlich vorgegeben ist die Provision nicht. Informieren Sie sich in Immobilienanzeigen, welche Sätze in Ihrer Kaufgegend üblich sind.

Die Grunderwerbssteuer ist ein weiterer wichtiger Kostenpunkt. Sie fällt beim Kauf einer Immobilie einmalig an. Ihre Höhe wird von den einzelnen Bundesländern festgelegt. In den letzten Jahren sind die Steuersätze teils deutlich gestiegen. Hier eine Auflistung der aktuellen Zahlen (2023):

Baden-Württemberg	5 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5 %
Hamburg	5,5 %
Hessen	6 %
Mecklenburg-Vorpommern	6 %
Niedersachsen	6 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5 %

Saarland	6,5 %
Sachsen	5,5 %
Sachsen-Anhalt	5 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	6,5 % (künftig 5 %)

Hinzu kommen die Kosten für Notar und Grundbucheintrag. Der Notar ist zwingend bei jedem Immobilienkauf dabei und rechnet seine Gebühren nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz ab. Dabei spielen der Kaufpreis, aber auch die vom Notar durchgeführten Tätigkeiten eine Rolle. Oft geht es nicht nur um die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eintragung des neuen Eigentümers. Soll im Grundbuch etwa im Rahmen der Finanzierung eine Grundschuld eingetragen oder auch eine alte Belastung gelöscht werden, sind zusätzliche Gebühren fällig.

Erst mit Ihrer Eintragung ins Grundbuch sind Sie wirklich neuer Eigentümer der Wohnung. Das Grundbuchamt ist eine am Amtsgericht angesiedelte Behörde. Es erhält Gebühren für die jeweiligen Eintragungen. Meist kann man von etwa 1,5 bis 2 % des Kaufpreises für Notargebühren und Grundbuchamt ausgehen.

Oft fallen bei einer Immobilienfinanzierung Bereitstellungszinsen an. Dies ist der Fall, wenn das Darlehen nicht sofort oder nicht sofort im Ganzen ausbezahlt wird. Gerade bei einem Bauprojekt sind Teilzahlungen üblich. Die Bereitstellungszinsen betragen meist drei Prozent. Sie können grundsätzlich ab Vertragsabschluss mit der Bank anfallen. In der Regel gibt es jedoch einen bereitstellungszinsfreien Zeitraum von einigen Monaten, in manchen Fällen sogar bis zu einem Jahr. Bei der Berechnung der Höhe der Bereitstellungszinsen wird nur der bisher nicht abgerufene Teil des Darlehens einbezogen und es werden nur die verbleibenden Restmonate eingerechnet.

Verzögerungen bei den Bauarbeiten an einem Neubau können teuer werden, da dann oft die bereitstellungszinsfreie Zeit vorbei ist. Der Bauherr muss dann länger Zinsen zahlen, als er ursprünglich kalkuliert hat.

Mittel gegen Bereitstellungszinsen sind zum Beispiel: Abruf des Darlehens als Ganzes oder vertragliche Absprachen, nach denen die Baufirma einen festen Fertigstellungstermin zusichert und andernfalls die Bereitstellungszinsen übernimmt. Falls sich denn heutzutage jemand auf eine solche Absprache einlässt ...

Ein weiterer Punkt bei den Kaufnebenkosten sind mögliche Gutachterkosten. Je älter eine Immobilie ist, desto wichtiger ist es, diese vor dem Kauf von einem Bausachverständigen begutachten zu lassen. Dieser kann Sie auf bauliche Mängel hinweisen, auf dringenden Sanierungsbedarf oder auf gesundheitsgefährliche Schadstoffe wie Asbest oder Teerpappe. Laien können solche Probleme oft nicht erkennen. So wurde Asbest lange Zeit in einer Vielzahl von Baustoffen auch in Innenräumen verwendet, nicht nur in den bekannten Dachplatten aus Welleternit.

Für Immobilienkäufer ist ein Gutachter ein gutes Absicherungsmittel, um nicht zu viel zu bezahlen. Er kann einschätzen, wie viel eine Immobilie wirklich wert ist, und Folgekosten für Reparaturen oder Sanierungen schätzen. Die Kosten für einen Gutachter unterscheiden sich je nach Ort und Auftragsumfang. Zum Teil kostet eine Besichtigung mit mündlicher Einschätzung des Gebäudezustandes 350 bis 500 Euro, ein schriftliches Gutachten wird teurer.

Modernisierungspflichten können zu weiteren Kosten führen. Diese betreffen jedoch meist weniger das Sondereigentum, also Ihre künftige Eigentumswohnung selbst, sondern eher das Gemeinschaftseigentum. So gibt es Pflichten zur Wärmedämmung oberster Geschossdecken und zur Dämmung von zugänglichen Warmwasserleitungen und Heizungsrohren in ungeheizten Räumen. Heizkessel für gasförmige oder flüssige Brennstoffe sind stillzulegen, wenn sie über 30 Jahre alt werden. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.

Wollen Sie vermieten? Dann sollten Sie die zum 1. Dezember 2021 in Kraft getretene neue Heizkostenverordnung berücksichtigen. Diese verpflichtet unter anderem zum Einbau von fernablesbaren Zählern und Heizkostenverteiltern. Für bestehende Gebäude gilt eine Nachrüstpflicht bis 31. Dezember 2026.

## Was muss ich wissen, wenn ich meine Eigentumswohnung vermieten möchte?

Ihre Eigentumswohnung können Sie je nach Wunsch selbst nutzen oder vermieten. Probleme mit der Eigentümergemeinschaft gibt es allenfalls beim Thema Vermietung als Ferienwohnung. Diese kann durch

ein Verbot in der Teilungserklärung untersagt sein. Ein einfacher Beschluss der Eigentümerversammlung reicht nicht. In der Regel geht es Wohnungseigentümern jedoch eher um eine dauerhafte Vermietung. Das Thema Vermietung hier ganz aufzuarbeiten, würde den Rahmen dieses Heftes sprengen – hier kommen daher einige kurze Hinweise.

Nehmen Sie sich bei einer Neuvermietung die Zeit, einen auf die Wohnung abgestimmten Mietvertrag zu erstellen und diesen mit dem Mieter zusammen durchzugehen. Viele Vordrucke enthalten Regelungen, die auf Ihre Immobilie nicht passen werden und die gestrichen werden sollten.

Bei der Übergabe sollte ein Übergabeprotokoll angelegt werden, das beide Seiten unterschreiben. Dieses Schriftstück beschreibt den Zustand der Wohnung und listet Zählerstände auf.

Wenn Sie vermieten, müssen Sie Ihrem Mieter einmal im Jahr eine Nebenkostenabrechnung zukommen lassen. Darin müssen Sie die Gesamtkosten des Hauses nennen, mit Hilfe eines ebenfalls genannten Umlageschlüssels die Kosten der einzelnen Wohnung ermitteln und die vom Mieter geleisteten monatlichen Vorauszahlungen in Abzug bringen. Heraus kommt ein Guthaben oder eine Nachzahlung. Sie dürfen jedoch nicht einfach die Hausgeld- oder Wohngeldabrechnung Ihrer Hausverwaltung hernehmen und an den Mieter weiterreichen.

Diese enthält immer Positionen, die laut Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen, wie zum Beispiel Instandhaltungsrücklagen, Reparaturen oder Verwaltungskosten. Ihr Mieter muss also eine Abrechnung erhalten, die nur die zulässigen Punkte enthält (§ 2 Betriebskostenverordnung).

Ein weiterer wichtiger Punkt: Die Hausverwaltung, die sich um Ihre Eigentumswohnung kümmert, organisiert nicht selbstverständlich auch alles rund um die Mietwohnung. Zur Verwaltung einer Mietwohnung gehören mietrechtliche Angelegenheiten, die bei einer Eigentumswohnung nicht erforderlich sind – zum Beispiel Mietminderungen, Mieterhöhungen, Mängelmeldungen, Betriebskostenabrechnungen nach dem Mietrecht, Abschluss und Kündigung von Mietverträgen. Die Verwaltung von Mietwohnungen ist eine eigene Dienstleistung. Manche Hausverwalter bieten auch diese an, aber zu einem eigenen Tarif.

Vermieten Sie Ihre Eigentumswohnung, müssen sich auch Ihre Mieter zum Beispiel an die Hausordnung halten und womöglich bestimmte Regelungen in der Teilungserklärung respektieren. Machen Sie daher die Hausordnung zum Bestandteil des Mietvertrages. Gegenüber der Eigentümergemeinschaft sind Sie dafür verantwortlich, dass sich Ihr Mieter an die Regeln hält.

Seit 1.1.2022 sind Sie dazu verpflichtet, Ihrem Mieter monatlich Informationen zu seinem Heizenergieverbrauch zukommen zu lassen, sofern Ihre Heizkostenverteiler und -zähler fernablesbar sind.



Als Vermieter sind Sie für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietwohnung verantwortlich. Die Kosten dafür können Sie nicht auf den Mieter umlegen. Mängel können zu einer Mietminderung führen.

Die Einkünfte aus der Vermietung müssen Sie korrekt versteuern. Dafür gibt es in der Steuererklärung die Anlage V+V (Vermietung und Verpachtung). Hier können Sie allerdings auch eine Reihe von Kosten als Werbungskosten von der Steuer absetzen, da Sie diese ja zur Erzielung von Einnahmen aufwenden.

Hier können Sie endlich auch die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung anbringen. Auch die Zinsen für die Finanzierung können Sie absetzen, wenn Sie vermieten.

## Was muss ich wissen, wenn ich eine vermietete Eigentumswohnung kaufe?

Natürlich kann es vorkommen, dass eine vermietete Eigentumswohnung verkauft wird – als Geldanlage. Zwar lautet eine Faustregel, dass ohne Mieter ein besserer Preis erzielt werden kann. Käufer, die eher nach einer Investitionsmöglichkeit suchen, muss das Vorhandensein eines Mieters jedoch nicht stören,

insbesondere dann, wenn ein guter Mietvertrag "mitgekauft" wird. Bei sehr niedrigen Mieten fällt der Kaufpreis in der Regel auch niedriger aus.

Ein wichtiger Grundsatz lautet "Kauf bricht nicht Miete". Das bedeutet: Der ursprüngliche Mietvertrag der Wohnung bleibt gültig und Sie treten in den Mietvertrag als neuer Vermieter ein. Gibt es darin Regelungen, die Ihnen nicht passen, haben Sie diese trotzdem zu respektieren. Es ist daher wichtig, sich den Mietvertrag vor dem Kauf zeigen zu lassen und diesen in Ruhe zu prüfen. Beispiel: Sie wollen die Wohnung später einmal selbst nutzen oder einem Kind zur Verfügung stellen. Der Mietvertrag enthält aber einen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung oder einen gegenseitigen Kündigungsausschluss für einen bestimmten Zeitraum.

Der Mieter hat im Normalfall beim bisherigen Eigentümer eine Mietkaution hinterlegt. Diese wird nicht Eigentum des Vermieters und muss getrennt von dessen Vermögen insolvenzsicher angelegt werden, zum Beispiel auf einem Mietkautionssparbuch. Beim Verkauf der Wohnung ergibt sich ein Problem: Der Mieter muss Ihnen als Käufer nicht noch ein zweites Mal Kautions stellen. Sie sind nicht durch die Kautions abgesichert. Zahlen Sie dem Mieter ein paar Jahre später bei seinem Auszug seine Kautions nicht zurück, kann er diese immer noch vom Verkäufer einfordern. Hier bieten sich zwei Lösungen an: 1. Der bisherige Vermieter zahlt dem Mieter die Kautions zurück. Dann können Sie vom Mieter die Zahlung einer neuen Kautions verlangen. 2. Die Kautions wird vom bisherigen auf den neuen Vermieter übertragen. Dies sollte im notariellen Kaufvertrag der Wohnung vereinbart werden. Eine schriftliche Zustimmung des Mieters ist erforderlich (immerhin ist es sein Geld).

Kündigen dürfen Sie dem Mieter nur, wenn Sie einen gesetzlich zulässigen Grund dafür haben. Der wichtigste zulässige Grund ist Eigenbedarf. Dieser ist jedoch an verschiedene Voraussetzungen geknüpft.

Zum Beispiel muss die Wohnung zum Wohnbedarf der Person passen, die einziehen soll. Sie können also den Mietvertrag über eine Einzimmerwohnung nicht kündigen, weil Sie angeblich dort mit Ihrer vierköpfigen Familie einziehen möchten. Für Ihre Tochter, die in dieser Stadt studieren möchte, können Sie es durchaus. Sie sind verpflichtet, die Eigenbedarfskündigung dem Mieter gegenüber zu begründen. Vorgeschobener Eigenbedarf führt zu Schadensersatzansprüchen des Mieters.

Eine Kündigung ist an Fristen gebunden. Während Ihr Mieter immer mit dreimonatiger Frist kündigen kann, verlängert sich für Sie als Vermieter die Frist mit der Dauer des Mietvertrages. Kündigen können Sie laut Gesetz spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats. Nach fünf und acht Jahren verlängert sich die Frist um je drei Monate.

Wird eine Mietwohnung verkauft, hat der Mieter nur dann ein Vorkaufsrecht, wenn es sich um den ersten Verkauf nach der Umwandlung in Wohneigentum handelt. In diesem Fall muss der Mieter über den Verkauf informiert werden und kann dann entscheiden, ob er in den Vertrag zu den verhandelten Konditionen eintreten möchte. Das Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an Mitglieder seines Haushalts verkauft.

Wird eine Mietwohnung nach Mietvertragsabschluss in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, besteht für den Käufer mindestens drei Jahre lang eine Kündigungssperre (§ 577a BGB). Diese kann sich auf bis zu zehn Jahre ausdehnen, wenn die jeweilige Landesregierung festgelegt hat, dass es sich um ein Gebiet mit ausgeprägtem Wohnungsmangel handelt. Dies ist zum Beispiel in Berlin der Fall.

Als Vermieter haben Sie Pflichten. Dazu gehören die Instandhaltung der Mietwohnung, die Beseitigung von Mängeln und die Erstellung einer Jahresabrechnung über die Nebenkosten. Diese ist nicht identisch mit der Hausgeldabrechnung, welche Sie von der Hausverwaltung erhalten. Verschiedene Posten in dieser Abrechnung (etwa Instandhaltungsrücklage und Verwalterhonorar) dürfen nicht auf Mieter umgelegt werden.

In den vergangenen zehn Jahren wurde der gesetzliche Mieterschutz deutlich verstärkt. Ihre Mieter haben also eine Menge Rechte. Dazu gehört es, über die Innendekoration der Wohnung inklusive Farbgebung während des Mietverhältnisses selbst zu entscheiden. Bei Mängeln kann es zu einer Mietminderung kommen. Als Vermieter haben Sie kein Recht auf Kontrollbesuche. Die Mietwohnung betreten dürfen Sie nur aus konkretem Anlass (Feststellung von Schäden, Mängelmeldung durch den Mieter, Besichtigung mit Kaufinteressenten). Schlüssel für die Mietwohnung dürfen Sie nicht besitzen.

## Was darf per Hausordnung geregelt werden?

Eine Hausordnung soll das geordnete tägliche Zusammenleben der Hausbewohner gewährleisten. Sie ist nicht zu verwechseln mit der Gemeinschaftsordnung, die die rechtlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander regelt. In § 19 WEG findet sich eine beispielhafte Aufzählung, was alles zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört. Die Hausordnung steht dort an erster Stelle. Ohne Hausordnung geht es also in der Eigentümergemeinschaft nicht.

In der Regel ist die Hausordnung bereits Bestandteil der Teilungserklärung. Manchmal wird sie erst durch die Eigentümerversammlung beschlossen. Ihre Änderung ist durch Beschluss möglich. Für ihre Umsetzung und Einhaltung muss der Verwalter sorgen.

Nicht vorgeschrieben ist der Inhalt der Hausordnung. Diese kann also durchaus je nach Eigentümergemeinschaft unterschiedliche Regelungen treffen.

Die Regelungen der Hausordnung können zum Beispiel betreffen:

- Tierhaltung,
- Nutzung von Grünanlagen,
- Nutzung von Gemeinschaftsräumen (z. B. Wäschetrockenraum),
- Grillen auf Balkonen und Terrassen,
- Abstellen von Fahrrädern / Fahrradkeller,
- Ruhezeiten,
- Brandschutz und Fluchtwege (einschließlich Verbot des Zustellens von Fluren und Treppenhäusern mit sperrigen Gegenständen),
- Reinigungspläne, wenn Treppenhausreinigung durch Bewohner erfolgt.

Wichtig ist, dass eine Hausordnung die Besonderheiten des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt. Dies ist bei online heruntergeladenen Mustern nicht unbedingt der Fall.

Einige Themen können schnell zu erbosten Streitigkeiten führen und werden entsprechend oft vor Gericht verhandelt.

Beispiel: Abstellen von Dingen im Treppenhaus.



So mancher Bewohner betrachtet Treppenhaus und Hausflur als Vorraum der eigenen Wohnung und stellt dort alles ab, was er in dieser nicht gerne haben möchte. Dazu gehören: Kinderwagen, Fahrrad, Rollator, dreckige Schuhe, Schuhschrank, Garderobe.

Manchmal werden Flur oder Treppenhaus auch individuell dekoriert und mit eigenen Topfpflanzen, Blumenvasen oder Lampen ausgestattet. Es gibt nichts, was es nicht gibt.

Hier ist zunächst der Brandschutz zu berücksichtigen. Bei der vorgeschriebenen Breite von Flucht- und Rettungswegen spielen wieder Regelungen in den individuellen Bauordnungen der Bundesländer eine Rolle. Es kann also Unterschiede zwischen den Bundesländern und zwischen unterschiedlichen Gebäudearten geben. Oft müssen Rettungswege 1,20 Meter breit sein.

Sinnvoll sind klare Regelungen, die zum Beispiel Stolperfallen und Fluchthindernisse sowie brennbare Gegenstände aus dem Hausflur verbannen. Die Gerichtsurteile zu diesem Thema sind Legion und meist nicht einheitlich. Aber Vorsicht: Nicht jede Regelung in der Hausordnung und nicht jeder Beschluss der Eigentümersammlung sind wirksam.

Kinderwagen dürfen nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Hamm zumindest vorübergehend im Hausflur parken (Urteil vom 3.7.2001, Az. 15 W 444/00). Allerdings kommt es hier darauf an, ob im konkreten Fall noch genug Platz bleibt, um im Brandfall schnell zu flüchten oder eine kranke Person auf einer Trage zum Rettungswagen zu bringen.

Die Eigentümergemeinschaft darf durchaus unterbinden, dass Kinderwagen auch über Nacht oder bei mehrtägiger Nichtbenutzung im Hausflur stehen – insbesondere, wenn der Flur dadurch maßgeblich verengt wird.

Dem OLG München zufolge benötigt ein Eigentümer für die Installation einer Garderobe auf dem Hausflur die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer (Az. 34 Wx 160/05). Denn: Hier geht es um Gemeinschaftseigentum.

Das Amtsgericht Lünen hielt ein generelles Verbot in der Hausordnung, Schuhe vor der Wohnungstür abzustellen, für übertrieben. Zumindest kurz müsse dies erlaubt sein. Der entsprechende Beschluss der Eigentümersammlung wurde für unwirksam erklärt (Az. 22 II 264/00).

Ein weiteres Streitthema sind Haustiere. Ein Mehrheitsbeschluss, die Tierhaltung generell zu verbieten, ist nach dem OLG Saarbrücken unzulässig (Urteil vom 2.11.2006, Az. 5 W 154/06-51). Die Haltung von Kleintieren, wie Zierfischen, Vögeln oder Meerschweinchen, kann in Anlehnung an das Mietrecht generell nicht untersagt werden. Das OLG Frankfurt/M. hielt auch ein generelles Verbot der Neuanschaffung von Hunden und Katzen für unwirksam (Urteil vom 17.1.11, Az. 20 W 500/08). Zumindest ein Kampfhundeverbot dürfte jedoch greifen.

Die Regelungen in der WEG-Hausordnung sind natürlich nur für die Eigentümer bindend. Natürlich empfiehlt es sich unbedingt, auch Mieter in ihren Wirkungskreis einzubeziehen. Dazu sollte die Hausordnung ausdrücklich Bestandteil des Mietvertrages und diesem im Wortlaut beigelegt sein.

## E-Autos und Solarzellen auf dem Balkon: Wie sind die Regeln?

Wer ein Elektroauto haben möchte, hat in einer Gemeinschafts-Tiefgarage schnell ein Problem: Es gibt keine Ladestation. Um so etwas einzubauen, ist ein Eingriff ins Gemeinschaftseigentum erforderlich, nämlich an Kellerwänden, Stromleitungen, Zählern, womöglich dem Hausanschluss. Dies darf der einzelne Eigentümer nicht einfach auf eigene Verantwortung veranlassen, denn es betrifft die Gemeinschaft.

Die sogenannten Wallboxen gibt es in unterschiedlichen Ausführungen je nach gewünschter Stromstärke. Eine gute Ladeleistung von 11 oder 22 kW bedeutet meist, dass ein dreiphasiger Drehstromanschluss mit 400 Volt Spannung her muss.

Es gibt auch Wallboxen mit einer geringeren Leistung von 3,7 und 7,4 kW. Diese kann man mit einphasigem Strom und 230 Volt Spannung betreiben. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Stromstärke bei 16 bzw. 32 Ampere liegen muss.

Jede Wallbox ist vor dem Einbau beim Netzbetreiber anzumelden, bei 22 kW ist eine Genehmigung des Netzbetreibers nötig. Nicht jedes Hausnetz entspricht den Anforderungen. Unter Umständen müssen Änderungen an den Leitungen vorgenommen werden. Auch eine eigene Sicherung und ein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) sind nötig.

Seit der WEG-Reform vom Dezember 2020 haben es Wohnungseigentümer etwas einfacher, wenn sie eine Ladestation in der Tiefgarage durchsetzen wollen. Denn: § 20 WEG gibt jedem Wohnungseigentümer das Recht, von der Gemeinschaft die Zustimmung zu angemessenen baulichen Veränderungen zu verlangen, die

- dem Gebrauch von Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz,
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen.

Erforderlich ist trotzdem ein Beschluss der Eigentümersammlung. Dabei geht es jedoch um die Art der Durchführung. Schließlich gibt es immer verschiedene Varianten der Installation.

Natürlich bedeutet ein solcher Beschluss nicht, dass nun die Eigentümergemeinschaft für die Kosten der Installation aufkommt. Diese muss der Elektroautofahrer immer noch selbst zahlen. Allerdings gibt es auch immer wieder Förderprogramme, die dabei helfen, etwa bei der KfW. Voraussetzung ist oft die komplette Nutzung erneuerbarer Energien und die Verwendung einer intelligenten Steuerung, die eine Überlastung des Stromnetzes verhindert.

Falls Sie vermieten möchten, sollten Sie diesbezüglich auch die Rechte Ihrer Mieter kennen. § 554 BGB gibt nämlich auch Mietern das Recht, von Ihrem Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen an der Mietsache zu verlangen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,

- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder
- dem Einbruchschutz

dienen.

Ausgeschlossen ist dieser Anspruch, wenn dem Vermieter die bauliche Veränderung nicht zumutbar ist – auch unter Würdigung der Interessen des Mieters. Als Vermieter können Sie im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung eine zusätzliche Sicherheit verlangen. Für deren Verwahrung gelten die gleichen Regeln wie für die Mietkaution. Vertraglich ausgeschlossen werden können diese Rechte des Mieters übrigens nicht.

Ein Mieter kann also nicht direkt von der Eigentümersammlung die Zustimmung zur Installation einer Wallbox für seinen Autostellplatz verlangen. Er kann diese Zustimmung aber von seinem Vermieter verlangen, der dies dann wiederum gegenüber der Eigentümersammlung durchzusetzen hat. Die Kosten der Installation trägt der Mieter.

Solarzellen werden immer handlicher – es gibt sogar schon Fotovoltaik-Module für den Balkon, die über eine Steckdose Strom ins Hausnetz bzw. Wohnungsnetz einspeisen können. Auch bei den praktischen Balkon-Kraftwerken ist jedoch rechtlich einiges zu beachten.

Eine Balkon-Solaranlage bis 600 Watt darf auch von einer Privatperson aufgestellt werden. Es ist also keine Elektrofachkraft erforderlich. Ein solches Balkon-Kraftwerk erzeugt Gleichstrom, den es mit Hilfe eines Wechselrichters in Wechselstrom verwandelt. Dieser kann im Haushalt genutzt werden. Dazu muss man lediglich den Wechselrichter mit einer Steckdose verbinden. Dies kann eine herkömmliche Schutzkontakt-Steckdose sein oder eine besonders für diesen Zweck installierte sogenannte Wieland-Steckdose, die oft als fachgerechter angesehen wird. Dann verbrauchen die Geräte im angeschlossenen Haushaltsnetz den selbst erzeugten Strom.

Wird mehr erzeugt, als erforderlich, wandert der Überschuss ins öffentliche Netz. Es kann sein, dass ein neuer Stromzähler erforderlich wird, denn alte Zähler zählen rückwärts, wenn Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird – und das sehen die Stromversorger nicht so gerne.

Sobald die Module von außen zu sehen sind (also das Aussehen des Gebäudes verändern) oder zur Befestigung Löcher in Außenmauern oder andere Außenbauteile gebohrt werden müssen, geht es wieder um das Gemeinschaftseigentum. Dann ist die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich, und auf diese besteht hier kein Rechtsanspruch.

Auch hier hat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes jedoch eine Verbesserung gebracht: Bauliche Veränderungen können nun von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Oft ist jedoch keine bauliche Veränderung nötig, da sich viele Balkonmodule einfach mit Klettband oder Schraubchellen auf einem Gestell befestigen lassen. Hat der Balkon einen Sichtschutz, sind sie von außen nicht zu sehen und stören niemanden. Sturmsicher sollte die Konstruktion allerdings sein.

Alle Anlagen mit denen Strom ins öffentliche Netz eingespeist werden kann, müssen bisher dem zuständigen Netzbetreiber gemeldet werden. Dies lässt sich oft online erledigen. Zusätzlich ist eine Anmeldung beim Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur vonnöten. Diese kann über das Online-Meldeportal der Bundesnetzagentur erfolgen.

Möchten Sie nur Strom für den Eigenverbrauch erzeugen und nicht verkaufen, benötigen Sie keine Gewerbeanmeldung. Hier findet keine auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tätigkeit statt.

Falls Sie vermieten möchten: Mieter müssen grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters einholen, bevor sie eine solche Anlage aufstellen. Das Amtsgericht Stuttgart hat jedoch entschieden: Wenn das Balkonkraftwerk

- baurechtlich zulässig ist,
- fachmännisch installiert ist,
- optisch den Eindruck der Fassade nicht stört,
- keine Brandgefahr verursacht,
- leicht wieder abgebaut werden kann,

haben Mieter Anspruch auf die Zustimmung des Vermieters (Urteil vom 30.03.2021, Az. 37 C 2283/20).

Zwei Kabinettsbeschlüsse vom August und September 2023 versprechen gesetzliche Erleichterungen für Anmeldung und Betrieb von Balkon-Solaranlagen. So soll künftig die Anmeldung beim Netzbetreiber ent-

fallen. Eine Online-Anmeldung beim Marktstammdatenregister soll ausreichen. Alte, rückwärts drehende Stromzähler sollen der Nutzung eines Balkonkraftwerks bis zur Installation eines neuen Zählers nicht entgegenstehen. Auch soll die Strommenge, die man mit einer solchen Anlage erzeugen darf, von 600 auf 800 Watt steigen. Offenbar soll auch der Betrieb über normale Schuko-Stecker gesetzlich zugelassen werden. Zusätzlich ist geplant, die Installation von Steckersolargeräten in den Katalog der privilegierten baulichen Maßnahmen aufzunehmen, auf die jeder Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 2 WEG einen Anspruch hat. Die Eigentümerversammlung kann dann nur noch über die Details der Durchführung abstimmen, die Installation aber nicht mehr verhindern. Auch Mieter sollen einen entsprechenden Anspruch auf die Erlaubnis zur Installation gegen ihren Vermieter erhalten (§ 554 BGB). Die Kosten trägt derjenige, der die Anlage möchte. Das Gesetzgebungsverfahren für diese Neuerungen läuft noch.

## Anmerkung des Autors

Eine Eigentumswohnung ist eine gute Investition. Sie befreit Sie von der Mietzahlung und dem Umgang mit Vermietern und sorgt für mehr Unabhängigkeit. Auch können Sie Ihr Wohnumfeld nun selbst gestalten und verschönern. Wertsteigerungen sind - zumindest nach Abklingen der derzeitigen Krise - künftig möglich. Und auch durch eine Vermietung können Einnahmen erzielt werden.

Aber: Es gibt auch viel zu beachten, gerade im Verhältnis zu den anderen Eigentümern. Daher ist es wichtig, sich im Vorfeld mit den Rechten und Pflichten eines Wohnungseigentümers zu beschäftigen.

In jedem Fall ist ein Immobilienkauf eine sehr individuelle Entscheidung, die gut überlegt sein will. Ein Immobilienkredit bindet viele Jahre lang einen guten Teil Ihrer Einnahmen. Daher ist es um so wichtiger, die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit vor dem Kauf gut abzuschätzen und alle möglichen Nebenkosten realistisch einzukalkulieren.





Der Autor  
**Ulf Matzen**, Assessor jur. (v.i.S.d.P.)

Geboren 1967 in Flensburg. Studium der Rechtswissenschaften in Augsburg. Rechtsreferendariat mit dem Schwerpunkt Wirtschaftsrecht. Auslandsstationen in Istanbul, Amsterdam und Iraklion. Abschluss als Assessor. Tätigkeit bei mehreren Unternehmen, darunter WEKA Baufachverlage und BDO Warentreuhand Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Ab 2003 freie journalistische Tätigkeit. Verfassen von Texten für Anwalts-Nachrichtendienste, Mitarbeit bei Aufbau und Pflege des Rechtsportals der D.A.S. Rechtsschutzversicherung, Pressearbeit für Unternehmen, redaktionelle Mitarbeit an juristischen Internetseiten und Newslettern, Autor von mehreren Ratgebern zum Immobilienrecht. Mitwirkung am Lexikon „Immobilien-Fachwissen von A-Z“/Grabener-Verlag.

*Von Ulf Matzen sind ebenfalls in dieser Reihe erschienen:* Die Immobilie als zukunftssichere und solide Kapitalanlage, Die Eigentumswohnung vielseitig als Wohn- und Anlageobjekt, Energieeinsparungen rund um das Haus mit praktischen Tipps und vernünftigen Empfehlungen.

## In dieser Reihe sind bisher folgende Titel erschienen:



**Energieeinsparungen  
rund um das Haus**



**Immobilienfinanzierung:  
Das Pro und Contra  
verschiedenener Methoden**



**WOHNEN**  
zwischen Schutzbedürfnis  
und Luxus  
zwischen gestern, heute  
und morgen



**In Arbeit befindet sich das  
Themenheft:**

**Versicherungen  
rund um die Immobilie**  
Ein Überblick