

Checkliste:

Wo steht was zur Nutzung(sänderung) von Gemeinschaftseigentum?

Welche Bereiche des Gemeinschaftseigentums dürfen wie und wann genutzt werden? Diese Frage führt immer wieder um Streit zwischen Wohnungseigentümern. Die folgende Checkliste zeigt, wo sich Eigentümer über Nutzung der verschiedenen Bereiche informieren können

- ✓ Was steht in der Teilungserklärung?
- ✓ Gibt es Ergänzungen zur Teilungserklärung? Änderungen werden meist separat vereinbart, und zwar in einem eigenen Dokument mit der Überschrift „Änderung der ...“ oder „Ergänzung zur Teilungserklärung“. Die Änderungen müssen in der Regel von allen Eigentümern beschlossen und notariell beglaubigt werden.
- ✓ Was steht in der Gemeinschaftsordnung? Ob und mit welcher Mehrheit sie geändert werden kann, ist in der Gemeinschaftsordnung selbst festgelegt. Sind Änderungen möglich, ist Vorsicht geboten.
Achtung: Wurden Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung mit der im Einzelfall erforderlichen Mehrheit geändert, gibt es keinen „Bestandsschutz“ zugunsten desjenigen, der sich auf die bis dahin geltende Gebrauchsregelung verlassen hat. Das bedeutet: Eigentümer, die mit einer anderen Nutzung als der bisherigen nicht einverstanden sind, können sich nicht darauf berufen, dass sie auf die Geltung der „alten“ Regelung vertraut haben. Eine Ausnahme besteht nur, wenn die Änderung der Gemeinschaftsordnung grob unbillig ist.
- ✓ Gibt es sonstige Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zur Gebrauchsregelung? Wohnungseigentümer bzw. -erwerber sollten hier besonders auf Anlagen zur Teilungserklärung und/oder zur Gemeinschaftsordnung achten. Diese werden schnell überlesen oder gerne übersehen.
- ✓ Das Beschlussbuch kann „Zweckbestimmungen mit Vereinbarungscharakter“ enthalten. Alle Beschlüsse, die nach dem 1. Juli 2007 gefasst wurden, müssen im Beschlussbuch enthalten sein.
- ✓ Achten Sie auf den Verwaltervertrag! Manche Verwalterverträge enthalten die Klausel, dass der Verwalter entscheidet, wenn sich die Eigentümer über die Nutzung bestimmter Räume/Flächen nicht einigen können.

Weitere wichtige Informationen enthält die Broschüre „Eigentum verpflichtet. Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen sicher beurteilen“. Sie kann gegen Erstattung der Versandkosten von 3,50 Euro (Vorkasse) bei der Geschäftsstelle von wohnen im eigentum e.V., Thomas-Mann-Str. 5, 53111 Bonn, kundencenter@wohnen-im-eigentum.de, Fax 0228 / 72 15 87 3 bestellt werden. Eine Muster-Teilungserklärung und Muster-Gemeinschaftsordnung gibt's zum kostenlosen Download unter http://www.wohnen-im-eigentum.de/content/service/Checklisten_und_Musterformulare.php4