



Immothek

24

2. Aufgabensammlung Wohnungseigentum

Inhaltsverzeichnis

1 GRUNDLEGENDES	1
1.1 Begriffsdefinitionen	1
1.2 Sonder- oder Gemeinschaftseigentum	1
2 BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM	2
2.1 Ablauf der Begründung	2
2.2 Miteigentumsanteile	2
2.3 Rechtliche Zuordnung von KFZ - Stellplätzen	3
2.4 Mietrechtliche Konsequenzen	3
2.5 Gemeinschaftsordnung	3
3 GEMEINSCHAFT & RECHTE UND PFLICHTEN	3
3.1 Beschluss / Vereinbarung	3
3.2 Die Eigentümergemeinschaft	4
3.3 Nutzung	4
3.3.1 Bürozimmer in Wohnung	4
3.3.2 Nutzung durch den Mieter	4
3.3.3 Sondernutzungsrecht	4
4 BESCHLÜSSE	5
4.1 Anbau eines Wintergartens	5
4.2 Beschluss als TOP „Sonstiges“	5
5 VERWALTUNG	5
5.1 Erstverwalter	5
5.2 Verwalter	6
5.3 Fragen beim Verkaufsgespräch	6
6 VERSAMMLUNG	6
6.1 Ordentliche Versammlung	6
6.2 Ablauf der Versammlung	7
7 WIRTSCHAFTSPLAN UND JAHRESABRECHNUNG	8
7.1 Abrechnung	8
7.2 Änderung Kostenverteilung	9
7.3 Abrechnungsprinzip	9
7.4 Erhaltungsrücklage	9
7.5 Verkauf bei Hausgeldschulden	10
IMPRESSUM	11

1 Grundlegendes

1.1 Begriffsdefinitionen

Grenzen Sie folgende Begriffe voneinander ab:

- a) Wohnungseigentum und Teileigentum

- b) Sondereigentum und Gemeinschaftliches Eigentum

- c) Sondereigentum und Sondernutzungsrecht

1.2 Sonder- oder Gemeinschaftseigentum

Können die folgenden Bestandteile einer Immobilie Sondereigentum sein (Bei Verneinung begründen Sie Ihre Entscheidung)?

Sondereigentum?			Begründung
JA	NEIN	Ja (unter Bedingungen)	
			a Tragende Wand
<hr/>			
			b Nicht tragende Wand in einer Wohnung
<hr/>			
			c Garten
<hr/>			
			d Kellerdecke
<hr/>			
			e Hauptabflussrohre, die durch eine Wohnung führen
<hr/>			
			f Carport
<hr/>			

2 Begründung von Wohnungseigentum

Sachverhalt: Der Bauträger „Kapital GmbH“ hat einen Altbau (Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen) erworben und beabsichtigt an dem Gebäude Wohnungseigentum zu begründen.

2.1 Ablauf der Begründung

- a) Auf welche Wege kann Wohnungseigentum begründet werden? Welcher Weg kommt in diesem Fall (s. 2) in Betracht (Begründung)?
- b) Welches Dokument wird neben Teilungserklärung und Aufteilungsplan für die Begründung von Wohnungseigentum benötigt?
- c) Nennen Sie vier Unterlagen, die Sie für den Aufteilungsplan benötigen.
- d) Wo wird der Aufteilungsplan hinterlegt?
- e) Ab welchem Schritt ist Wohnungseigentum rechtlich entstanden?

2.2 Miteigentumsanteile

- a) Berechnen Sie die Miteigentumsanteile (1000/1000) nach einem sinnvollen Schlüssel.

Wohnung	Fläche	Mieter	Miteigentumsanteile
1	55 m ²	Meyer (<i>seit 2003</i>)	
2	70 m ²	Müller (<i>seit 1998</i>)	
3	65 m ²	Schulze (<i>seit 1997</i>)	
4	60 m ²	frei	

- b) Wo wird der Miteigentumsanteil eingetragen?

2.3 Rechtliche Zuordnung von KFZ - Stellplätzen

Es existieren vier PKW – Stellplätze auf dem Grundstück. Nennen Sie **drei** rechtliche Regelungen für die Nutzung der Stellplätze.

1. _____

2. _____

3. _____

2.4 Mietrechtliche Konsequenzen

Die Wohnung 2 (siehe 2.2) wird kurze Zeit später an Herrn Nickel verkauft.

- a) Herr Nickel möchte wissen, wann er dem Mieter wegen Eigenbedarf kündigen kann und wann das Mietverhältnis dann enden wird.

- b) Hat Herr Müller ein Vorkaufsrecht?

- c) Beschreiben Sie den Ablauf, falls Herr Müller ein Vorkaufsrecht hat.

2.5 Gemeinschaftsordnung

Nennen Sie **drei** Sachverhalte, die üblicher Weise in der Gemeinschaftsordnung geregelt werden.

1. _____

2. _____

3. _____

3 Gemeinschaft & Rechte und Pflichten

3.1 Beschluss / Vereinbarung

- a) Erläutern Sie die Begriffe „Beschluss“ und „Vereinbarung“. Nennen Sie jeweils zwei Beispiele.

3.2 Die Eigentümergemeinschaft

a) Erläutern Sie, wie der einzelne Eigentümer im Außenverhältnis für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haftet.

b) Worum handelt es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft?

Bruchteilsgemeinschaft, die i.d.R. als Unternehmen behandelt wird

Bruchteilsgemeinschaft, die i.d.R. als Verbraucher behandelt wird

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

juristische Person

3.3 Nutzung

3.3.1 Bürozimmer in Wohnung

Der Eigentümer nutzt ein Zimmer seiner Wohnung als Versicherungsbüro. Gelegentlich kommen Kunden vorbei. Nutzt der Eigentümer seine Wohnung im zulässigen Rahmen?

3.3.2 Nutzung durch den Mieter

Ein Eigentümer hat seine Wohnung vermietet. Der Mieter stellt sein Fahrrad in dem gemeinschaftlichen Kinderwagen- und Fahrradraum unter. Ein anderer Eigentümer vertritt die Auffassung, dass nur Eigentümer hierzu berechtigt sind, nicht jedoch der Mieter. Nehmen Sie zu diesem Einwand Stellung.

3.3.3 Sondernutzungsrecht

Der Wohnungseigentümer Ackermann hat das Sondernutzungsrecht an einem KFZ – Stellplatz.

a) Wer trägt die Unterhaltungskosten für diese Fläche, wenn in der Gemeinschaftsordnung hierzu keine Regelungen getroffen wurden?

b) Herr Ackermann möchte seinen Stellplatz vermieten. Wem stehen die Mieterträge zu?

c) Herr Ackermann möchte sein Sondernutzungsrecht verkaufen. Was hat er hierbei

zu beachten?

- d) Herr Ackermann möchte auf sein Sondernutzungsrecht verzichten und dieses an die Gemeinschaft „zurückgeben“. Wie ist dies möglich?

4 Beschlüsse

4.1 Anbau eines Wintergartens

Aus der Einladung zur Versammlung geht hervor, dass die Eigentümer der Erdgeschosswohnung beantragen, einen Wintergarten anbauen zu dürfen. Der Eigentümer in der darüberliegenden Wohnung ist gegen diesen Vorschlag, befürchtet jedoch, in der Versammlung überstimmt zu werden. Besteht diese Befürchtung zu Recht?

4.2 Beschluss als TOP „Sonstiges“

Eine Eigentümerin schlägt auf der Versammlung vor, unter dem TOP „Sonstiges“ die Aufstellung einer Hausordnung festzulegen. Außerdem möchte Sie gern wissen, ob hierfür eine Vereinbarung oder ein Beschluss erforderlich ist.

5 Verwaltung

5.1 Erstverwalter

Die „Kapital GmbH“ bestellt sich in der Teilungserklärung als Erstverwalter (siehe 2).

- a) Für welchen Zeitraum ist dies nach WEG maximal zulässig?
- b) Was spricht für eine Bestellung der „Kapital GmbH“ als Erstverwalter (zwei Nennungen)?
1. _____
2. _____

- c) Was spricht gegen eine Bestellung der „Kapital GmbH“ als Erstverwalter (**zwei** Nennungen)?

1.

2.

5.2 Verwalter

Nennen Sie 5 Aufgaben des Verwalters.

1.

2.

3.

4.

5.

5.3 Fragen beim Verkaufsgespräch

Herr Meyer und das Ehepaar Schulze kaufen Ihre Wohnung (siehe 2.2). Beim Verkaufsgespräch ergeben sich einige Fragen, die Sie beantworten:

- a) Meyer und Schulze möchten gern wissen, wie das Stimmrecht gemäß WEG ermittelt wird.

- b) Herr Meyer möchte gern wissen, welche Bedeutung der Miteigentumsanteil hat. Nennen Sie **drei** Funktionen.

1.

2.

3.

- c) Das Ehepaar Schulze möchte gern wissen, um was es sich bei dem „Verwaltungsbeirat“ handelt und welche Funktionen dieser ausübt.

6 Versammlung

6.1 Ordentliche Versammlung

In der von Ihnen verwalteten Wohnanlage steht die jährliche (ordentliche) Versammlung bevor.

- a) Welche Tagesordnungspunkte sind standardgemäß in dieser Versammlung anzusetzen?

b) Nennen Sie **fünf** wichtige Maßnahmen zur Vorbereitung dieser Versammlung.

1.
2.
3.
4.
5.

c) Was sollte bei der Wahl des Versammlungsortes beachtet werden?

d) Die Versammlung sollte nicht zur Unzeit stattfinden. Was versteht man unter Unzeit?

e) Wie lang ist die gesetzliche Einladungsfrist?

6.2 Ablauf der Versammlung

Die Eigentümerliste ergibt folgendes Bild:

<i>WE</i>	<i>Eigentümer</i>	<i>Miteigentumsanteile</i>
1	Otto	130/1000
2	Otto	170/ 1000
3	Klaus	200/1000
4	Maria	100/1000
5	Tina	200/1000
6	Tina	100/1000
7	Tina	100/1000

Zur Versammlung am 13. Juni erscheinen Otto, Klaus und Maria. Tina hat keine Vollmachten hinterlegt. Die Gemeinschaft organisiert sich ausschließlich nach dem WEG.

a) Ist die Versammlung beschlussfähig?

b) Es wird der Vorschlag gemacht, einen Umlaufbeschluss zu fassen. Welche Mehrheit, welche Form sind erforderlich und ab wann ist der Beschluss gültig?

c) Maria möchte einen Beschluss anfechten. Bis wann (Datum) und wo muss Sie dies tun?

Datum: _____

Institution: _____

d) Otto, Klaus und Maria bestellen die Verwaltung auf 5 Jahre. Muss Tina diesen Beschluss akzeptieren?

7 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

7.1 Abrechnung

a) Ein Eigentümer möchte für seinen Mieter aus der Hausgeldabrechnung die Betriebskostenabrechnung erstellen. Nennen Sie **drei** Positionen, die er nicht auf den Mieter weitergeben darf.

Nennen Sie **eine** Position, die zusätzlich in der Betriebskostenabrechnung angesetzt werden darf.

b) Wie werden die Kosten des Gemeinschaftlichen Eigentums auf die einzelnen Eigentümer umgelegt?

c) Nennen Sie **drei** Beispiele, bei denen es sinnvoll ist, von dem gesetzlichen Verteilerschlüssel abzuweichen und nennen Sie den Ihrer Meinung nach sinnvolleren Schlüssel.

Kostenart	alternativer Verteilungsschlüssel
1.	_____
2.	_____
3.	_____
4.	_____

7.2 Änderung Kostenverteilung

Der Verwaltungsbeirat schlägt vor, den Verteilerschlüssel für die Kostenposition „Kabelanschluss“ zu ändern. Künftig sollen diese Kosten nicht nach Miteigentumsanteil sondern nach Objekten umgelegt werden. Wie ist dieser Vorschlag umsetzbar (Mehrheit)?

7.3 Abrechnungsprinzip

Ihnen liegt eine Rechnung über 3.000 € des Unternehmens „Blühschön GmbH“ vor, welches mit Gärtnerarbeiten in der WEG-Anlage von Oktober 2015 bis September 2016 beauftragt worden war. Die Rechnung wurde im November 2015 bezahlt. Welchen Betrag setzen Sie in der Hausgeldabrechnung 2015 und 2016 für die Leistungen der „Blühschön GmbH“ an, wenn in der Gemeinschaftsordnung keine weiteren Regelungen enthalten sind?

7.4 Erhaltungsrücklage

a) Ein neuer Eigentümer fragt nach der Bedeutung der Erhaltungsrücklage (früher Instandhaltungsrückstellung).

b) Außerdem möchte er gern wissen, wie Sie auf den monatlichen Betrag kommen, den er hierfür zahlen soll.

c) Er möchte auch wissen, ob er bei einem späteren Verkauf seiner Eigentumswohnung eingezahlte, aber nicht verwendete Gelder zurückerstattet erhält.

7.5 Verkauf bei Hausgeldschulden

Eine Eigentumswohnung wird verkauft. Der Verkäufer hat Hausgeldschulden in Höhe von 1.300 €. Wer haftet für diese Schulden, wenn in der Gemeinschaftsordnung und im Kaufvertrag nichts vereinbart wurde?

Impressum

Herausgeber:

Immothek24

www.immothek24.de

Titel: 2. Aufgabensammlung Wohnungseigentum

Autor: Oliver Hennig

Stand: 16. Februar 2021

Dieses Werk wurde mit großer Sorgfalt erstellt, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Copyright Immothek24

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen, insbesondere Überführung in Anwendungssoftware mittels einer Texterkennungssoftware) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de/Lizenz registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.