

# FAQ für neue Wohnungseigentümer

## 1. Allgemeine Informationen

### Wann findet die Eigentümerversammlung statt?

In der Regel findet **einmal jährlich** eine ordentliche Eigentümerversammlung statt.

### Kann ich mich vertreten lassen?

Ja, im Rahmen der Bestimmungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Sollten Sie verhindert sein, können Sie einer Person Ihres Vertrauens oder einer anderen Person eine schriftliche Vollmacht erteilen (falls dies die Teilungserklärung erlaubt, bzw. nicht anders regelt)

### Bis wann können Anträge zur Eigentümerversammlung eingereicht werden?

Damit Anträge rechtzeitig vorbereitet und in die Tagesordnung aufgenommen werden können, sollten diese **bis Ende Januar** bei der Hausverwaltung eingehen.

## 2. Hausgeld und Finanzen

Wenn Sie Eigentümer einer Wohnung, Garage oder Gewerbeeinheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)/Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sind, zahlen Sie Hausgeld, also den monatlichen Beitrag, den jeder Wohnungseigentümer an die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)/(GdWE) zahlt.

Es dient dazu, die laufenden Kosten für das Gebäude und das gemeinschaftliche Eigentum zu decken.

### Wofür wird das Hausgeld verwendet?

Typischerweise fließt es in:

- Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen  
z. B. Strom fürs Treppenhaus, Wasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Hausmeister
- Instandhaltungsrücklage  
also Rücklagen für größere Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Heizung etc.)

### Warum muss jeder Eigentümer zahlen?

Das ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer ist Miteigentümer am gesamten Gebäude und den gemeinschaftlichen Anlagen. Daher muss sich jeder anteilig an den laufenden und zukünftigen Kosten beteiligen – unabhängig davon, ob er die Wohnung selbst bewohnt oder vermietet hat.

## **Was ist der Wirtschaftsplan?**

Der Wirtschaftsplan ist die voraussichtliche Kostenplanung für das laufende Wirtschaftsjahr. Er enthält die zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft sowie die Höhe der monatlichen Hausgeldvorauszahlungen.

### **Rechtswirkung des Beschlusses über den Wirtschaftsplan**

**Sobald der Wirtschaftsplan wirksam beschlossen ist, hat er bindende Wirkung für alle Wohnungseigentümer.**

- Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die darin festgesetzten Hausgeldvorauszahlungen (monatlich) zu leisten.
- Der Beschluss wirkt auch gegen Eigentümer, die dagegen gestimmt haben oder nicht anwesend waren.
- Der Verwalter muss die festgesetzten Beträge einziehen und ggf. gerichtlich einklagen.

**Kurz gesagt: Der Wirtschaftsplanbeschluss ist verbindlich und vollstreckbar.**

## **Wann wird die Jahresabrechnung erstellt?**

Die Jahresabrechnung wird **üblicherweise innerhalb des ersten Halbjahres** des Folgejahres erstellt und den Eigentümern zur Verfügung gestellt.

## **Wann erhalte ich als Käufer oder Verkäufer die Abrechnungsspitze bzw. wer muss eine Nachzahlung leisten?**

Die Jahresabrechnung wird immer für das gesamte Kalenderjahr erstellt. Guthaben oder Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung stehen grundsätzlich demjenigen zu bzw. sind von demjenigen zu tragen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Käufer und Verkäufer können im Kaufvertrag eine andere Regelung vereinbaren; diese betrifft jedoch nur das Innenverhältnis zwischen den beiden Parteien und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft oder die Hausverwaltung. Die Abrechnungsspitze ist die Differenz zwischen all Ihren anteiligen Einnahmen und Ausgaben abzüglich der durch den Wirtschaftsplan beschlossenen Vorauszahlungen – ob bezahlt oder unbezahlt

## **Wann werden Guthaben ausgezahlt bzw. Nachzahlungen fällig?**

Guthaben aus der Jahresabrechnung werden erst nach der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung in der Eigentümerversammlung an die Eigentümer ausgezahlt. Ebenso werden eventuelle Nachzahlungen erst nach dem entsprechenden Beschluss fällig und anschließend eingezogen bzw. in Rechnung gestellt.

So ist für alle Eigentümer sichergestellt, dass die Abrechnung zunächst von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wurde, bevor finanzielle Ausgleichszahlungen erfolgen.

### 3. Eigentum und Kosten

#### Was ist Sondereigentum?

Zum Sondereigentum gehören grundsätzlich die Räume Ihrer Wohnung und die Bestandteile, die ausschließlich Ihrer Wohnung zugeordnet sind.

#### Was ist Gemeinschaftseigentum?

Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Gebäudeteile und Anlagen, die allen Eigentümern gemeinsam gehören, beispielsweise Treppenhaus, allgemeine Keller- und Speicherräume, Dach, Fassade, tragende Wände oder die Heizungsanlage.

#### Was ist Teileigentum?

Teileigentum ist Sondereigentum an Räumen, die **nicht zu Wohnzwecken**, sondern beispielsweise als Büro, Praxis, Laden oder Lager genutzt werden. Welche Nutzung zulässig ist, ergibt sich aus der Teilungserklärung und den geltenden gesetzlichen Vorschriften.

#### Was ist ein Sondernutzungsrecht?

Ein Sondernutzungsrecht berechtigt einen einzelnen Eigentümer, einen Teil des Gemeinschaftseigentums **allein zu nutzen**. Typische Beispiele sind Stellplätze, Gartenflächen, Terrassen oder Dachbodenbereiche. Das Sondernutzungsrecht macht den Bereich **nicht zum Sondereigentum** – er bleibt Gemeinschaftseigentum. Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung.

#### Wer trägt welche Kosten?

Die Kostenverteilung richtet sich nach der Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung sowie den gefassten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. **Daher ist die Kostenregelung in jeder Gemeinschaft anders.**

#### Wie läuft ein Eigentümerwechsel ab?

Ein Eigentümerwechsel kann von der Hausverwaltung erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Nachweis vorliegt. Hierfür benötigen wir entweder eine Kopie des notariellen Kaufvertrags oder den Nachweis der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Nach Eingang der Unterlagen schreiben wir den neuen Eigentümer an. Dabei bitten wir ihn, die für die Verwaltung erforderlichen Angaben und Unterlagen (z. B. Kontaktdaten, Bankverbindung für das Hausgeld sowie ggf. ein SEPA-Lastschriftmandat oder Informationen über evtl. Mieter) einzureichen. Erst nach Vorliegen dieser Informationen kann die Verwaltung vollständig auf den neuen Eigentümer umgestellt werden.

## **Eigentümerwechsel durch Tod eines Eigentümers**

### **1. Grundsatz: Eigentum geht automatisch auf die Erben über.**

Wenn ein Wohnungseigentümer stirbt, geht sein Eigentum kraft Gesetzes (§ 1922 BGB) im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf seine Erben über.

Die Erben werden automatisch Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)/ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), sobald der Erbfall eintritt – nicht erst nach Eintragung im Grundbuch.

### **2. Bis zur Grundbucheintragung**

Die Erben müssen sich zunächst als neue Eigentümer ausweisen, z. B. durch: Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll.

Auch wenn der neue Eigentümer noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trotzdem die Hausgeldvorauszahlungen von den Erben verlangen und Beschlüsse sind auch gegenüber den Erben wirksam.

Die Erben rücken vollständig in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen ein.

### **Pflichten der Erben**

#### Die Erben übernehmen:

- alle laufenden Hausgeldverpflichtungen,
- ggf. Rückstände,
- Haftung für die anteiligen Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums.

Auch Schulden des Verstorbenen der Eigentümergeinschaft (z. B. nicht gezahltes Hausgeld) gehen auf die Erben über (§ 1922 BGB i. V. m. § 28 WEG).

### **4. Haftung einer Erbengemeinschaft für Nachlassverbindlichkeiten (§ 2058 BGB) – gesamtschuldnerische Haftung**

Die Erben haften für sämtliche Nachlassverbindlichkeiten, also auch Schulden des Erblassers (z. B. Hausgeldrückstände, Kredite, Steuern) und Erbfallschulden (z. B. Vermächtnisse, Pflichtteile, Beerdigungskosten).

Die Erben haften als Gesamtschuldner nach § 2058 BGB. Jeder einzelne Erbe kann vom Gläubiger (z. B. WEG, Bank, Finanzamt) auf die volle Summe in Anspruch genommen werden.

Derjenige, der zahlt, kann dann intern von den Miterben anteiligen Ausgleich verlangen (§ 426 BGB).

## **4. Versicherungen**

### **Was übernimmt die Gebäudeversicherung?**

Die Gebäudeversicherung deckt in der Regel Schäden am Gemeinschaftseigentum ab, die beispielsweise durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel entstehen. Schäden am beweglichen Inventar innerhalb Ihrer Wohnung sind in der Regel nicht mitversichert und

fallen in den Bereich der Hausratversicherung. Jedoch muss die Gemeinschaft die jeweiligen Gefahren durch eine Versicherung abgesichert haben.

## 5. Notfälle

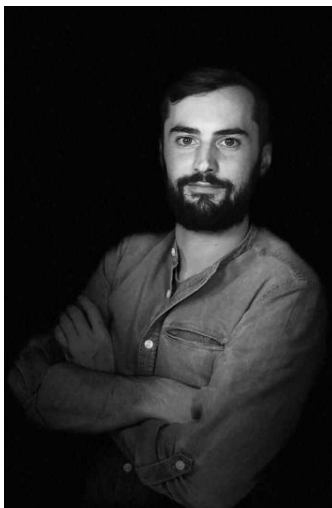
### Wen erreiche ich außerhalb der Geschäftszeiten?

Die aktuellen Notrufnummern für Notdienste (z. B. Hausmeister, Heizung, Sanitär, Aufzug oder Elektro) finden Sie jederzeit auf dem **Notrufschlag im Haus**.

## 6. Schlüssel

### Wie bestelle ich zusätzliche Schlüssel?

Bei einer Schließanlage dürfen zusätzliche Schlüssel **ausschließlich über die Hausverwaltung** bestellt werden. Dies dient der Sicherheit aller Bewohner und stellt sicher, dass nur berechnigte Personen Schlüssel erhalten.



**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?  
Sprechen Sie mit uns.**

**SEIGERSCHMIDT**  
**HAUSVERWALTUNGEN**

08388 708 / [info@seigerschmidt.de](mailto:info@seigerschmidt.de) / [www.seigerschmidt.de](http://www.seigerschmidt.de)  
Allgäu str. 41 / 88138 Sigmarzell /