

# Eigentumswohnung

## Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern



# Eigentumswohnung

## Inhaltsverzeichnis:

- 1. Sie planen den Kauf einer Eigentumswohnung?**
- 2. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum**
  - Gemeinschaftliches Eigentum
  - Sondereigentum
- 3. Kostenverteilung**
  - Kosten für Sondereigentum
  - Kosten für gemeinschaftliches Eigentum
- 4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer**
  - Rechte des Wohnungseigentümers
  - Pflichten des Wohnungseigentümers
- 5. Was beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten ist**
  - Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung
  - Kauf einer neuen Eigentumswohnung
- 6. Grundbuch und Kaufvertrag**
- 7. Die Verwaltung einer Eigentumswohnanlage**
- 8. Eigentumswohnungen und Bausparen**
- 9. Förderung von selbst genutztem Wohneigentum**

Bereitgestellt durch:

Dipl.Ing. (Fh) Gerd Liebert

Altmockritz 12

D-01217 Dresden

Telefon: 0172 353 9141

Internet: <http://www.liebert.info>

# Eigentumswohnung

Wohl kaum ein Thema hat im Bewusstsein der Menschen einen höheren Stellenwert als das Wohnen. Nur wenig im Leben ist wichtiger für das Selbstwertgefühl und für die Lebensqualität als das Umfeld, in dem wir einen großen Teil unserer Zeit verbringen: die Wohnung, die eigenen vier Wände.

Die **eigenen** vier Wände, das allerdings macht einen wesentlichen Unterschied aus. Bei vier von fünf Bundesbürgern rangiert das eigene Heim ganz oben auf der Wunschliste. Viele erfüllen sich diesen Wunsch erst einmal in Form einer Eigentumswohnung und gehen dann später zum Einfamilienhaus über. Andere wiederum bleiben der Eigentumswohnung ein Leben lang treu, etwa berufstätige kinderlose Ehepaare, weil sie ihren Bedürfnissen am Besten entspricht. Und wenn die Kinder das Haus verlassen haben, wird nicht selten eine Eigentumswohnung als Altersruhesitz gewählt. Unsere Information soll Interessenten auf einige wichtige Aspekte, die beim Erwerb einer Eigentumswohnung zu beachten sind, aufmerksam machen.

## 1. Sie planen den Kauf einer Eigentumswohnung?

Sehen Sie sich nicht nur die räumliche Aufteilung und die Lage der Wohnung an. Lassen Sie sich nicht blenden von der Wohnung selbst. Ziehen Sie das ganze Haus in Ihre Erwägungen mit ein. Wie alt ist es? In welchem Zustand befindet es sich? Sehen Sie sich Ihre Nachbarn an (Wohnungseigentümer und Mieter rechts, links, über und unter der Wohnung). Wie häufig gab es in den letzten Jahren einen Eigentümerwechsel? Klären Sie vor dem Kauf eindeutig, was Sonder- und was gemeinschaftliches Eigentum ist. Informieren Sie sich über die Höhe des monatlichen Hausgeldes und über die Höhe der derzeit verfügbaren Rücklagen sowie über anstehende größere Reparaturen. Erkundigen Sie sich, ob eine größere Zahl von Eigentümern mit fälligen Hausgeldern im Rückstand sind. Fragen Sie, welche Sondernutzungsrechte es gibt und welche Rechte und Pflichten Sie innerhalb der Eigentümergemeinschaft haben.

# Eigentumswohnung

## 2. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum

Zum **gemeinschaftlichen Eigentum** gehören das Grundstück und das Gebäude mit Ausnahme der Teile, die im Sondereigentum stehen:

- das gesamte **Grundstück**: Auch wenn Sie zum Beispiel Eigentümer der Erdgeschosswohnung sind und den Garten oder einen Teil davon selbst bearbeiten und nutzen: Reine Grundstücksflächen sind immer gemeinschaftliches Eigentum. Es kann hier lediglich ein Sondernutzungsrecht vereinbart werden.
- **Gebäudeteile**: beispielsweise Fundamente, Grund- und Außenmauern, tragende Innenwände, Fenster, Dach, Schornsteine, Balkonbrüstungen.
- **Anlagen und Einrichtungen**, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Darunter fallen zum Beispiel Treppenhaus, Aufzüge, Heizraum mit Heizkessel, Entlüftungsschächte, Installationen aller Art für Gas, Wasser und Strom, zentrale Antenne (Kabel) für Rundfunk und Fernsehen, Gartenanlagen. In aller Regel auch Gemeinschaftsräume wie Waschküchen, Trockenräume und Fahrradkeller, dazu Kinderspielplätze auf dem Grundstück.  
  
Autoabstellplätze, Tiefgaragenplätze, Kellerräume oder Nebengebäude können gemeinschaftliches Eigentum oder auch Sondereigentum sein.
- die **Gegenstände** des gemeinschaftlichen Eigentums (auf Grund einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer): Das sind zum Beispiel der Heizölbestand, der Rasenmäher, Gartengeräte, Berieselungsanlage, Spielgeräte auf dem Spielplatz, Schneeräumgeräte, Reinigungsgeräte (Besen und Schippe). Manchmal gehören auch Waschmaschinen und Trockner im Waschkeller zum gemeinschaftlichen Eigentum (findet man oft in Appartementhäusern).
- die **gemeinschaftlichen Gelder**, die die Wohnungseigentümer auf Grund einer Vereinbarung zahlen: Dazu zählt insbesondere die Instandhaltungsrücklage, die sich

# Eigentumswohnung

aus den Einzahlungen der Eigentümer ergibt. Werden irgendwelche Erträge gewonnen (zum Beispiel Zinsen auf Bankkonten, die dem Verwalter unterstellt sind), so gehören auch sie dazu.

## Sondereigentum

Das ist im Regelfall die Wohnung selbst und die Garage, in den meisten Fällen der Kellerraum, oft ein Stellplatz in der zum Haus gehörenden Tiefgarage, manchmal auch unterm Dach ein Trockenraum oder ein Hobbyraum im Keller. Aber Achtung: Selbst wenn alle zusätzlichen Räume oder Stellflächen im Kaufvertrag als Sondereigentum aufgeführt sind, haben Sie kein Recht auf alleinige Nutzung, wenn nicht auch in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan des Hauses alles als Sondereigentum ausgewiesen ist (jeder Raum und jede Stellfläche für sich). Sehen Sie sich deshalb auf jeden Fall die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan an. Auch beim Grundbuchamt sollten Sie sich über den Inhalt der Eintragung im Grundbuch vergewissern.

Was ist nun, wenn zum Beispiel die Stellplätze in der Tiefgarage in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich als Sondereigentum eingetragen sind? Jeder Eigentümer hat dann zwar ein Anrecht auf einen Stellplatz, aber auf keinen bestimmten. Vielleicht wollen Sie auch in „Ihren“ Parkplatz etwas investieren: Abtrennung zu den anderen Plätzen, Regale oder Ähnliches. Das Recht, irgend etwas einzubauen, haben Sie nur bei Sondereigentum. Bei baulichen Veränderungen am Sondereigentum ist unter Umständen ein einstimmiger Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich und darauf zu achten, dass das gemeinschaftliche Eigentum nicht beeinträchtigt wird. Um gemeinschaftliches Eigentum nachträglich in Sondereigentum umzuwandeln, brauchen Sie die Einigung aller Wohnungseigentümer. Außerdem ist eine Eintragung im Wohnungseigentumsgrundbuch erforderlich.

## 3. Kostenverteilung

### Kosten für Sondereigentum

Über alles, was zu Ihrem Sondereigentum gehört, können Sie normalerweise frei verfügen. Auch die Kosten gehen zu Ihren Lasten. Das bedeutet aber auch: Sie brauchen

# Eigentumswohnung

nicht zu fragen oder sich mit der Eigentümergemeinschaft abzustimmen, wenn Sie Änderungen vornehmen wollen. Sie können nach Ihrem Geldbeutel und nach Ihren persönlichen Wünschen handeln, sofern dadurch das gemeinschaftliche Eigentum nicht beeinträchtigt wird oder ausdrückliche Regelungen, zum Beispiel in der Teilungserklärung, dem nicht entgegenstehen.

Ein Beispiel: Der Kellerraum ist Ihr Sondereigentum. Sie wollen einen Hobbyraum daraus machen. Keiner der Miteigentümer hat hier mitzubestimmen. Sie können den Raum streichen, fliesen, mit Teppichboden auslegen, eine Wand einziehen. Sie dürfen Ihr Sondereigentum jedoch nicht zweckentfremden. Ein als Keller ausgewiesener Raum kann kein Appartement und kein Ladengeschäft werden. Dazu wäre die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich. Denn verändern, beseitigen oder einfügen dürfen Sie nur, wenn Sie dadurch das gemeinschaftliche Eigentum nicht beeinträchtigen.

### Kosten für gemeinschaftliches Eigentum

Wird innerhalb des gemeinschaftlichen Eigentums etwas verändert, beseitigt, eingefügt, umgebaut, renoviert, angeschafft (zum Beispiel das Dach neu eingedeckt, die Fenster mit Rollläden versehen, ein Rasenmäher neu angeschafft), werden die Kosten anteilig umgelegt. Zuvor stimmt die Eigentümergemeinschaft natürlich ab.

Die Mehrheit entscheidet, ob und was unternommen wird. Unter Umständen ist Einstimmigkeit erforderlich.

Umgelegt werden selbstverständlich auch die Bewirtschaftungskosten des Hauses. Darunter fallen Hausmeister-, Fahrstuhl-, Reinigungs-, Gartenpflege- und Instandhaltungskosten, Treppenhausbeleuchtung, Versicherungsbeiträge, Kosten für Heizöl, Kohle und Heizgas bei Zentralheizungen sowie Gas und Wasser für die Warmwasserbereitung, Gebühren für Schornsteinfeger, Heizungsableser und Müllabfuhr.

Bei den Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum samt Bewirtschaftungskosten des Hauses haben sich vier Arten der Kostenverteilung durchgesetzt. Die wohl häufigste ist die Aufteilung nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Weiterhin gibt es noch die Aufteilung nach Quadratmetern der einzelnen Wohnungen, nach

# Eigentumswohnung

der Anzahl der Bewohner der einzelnen Wohnungen sowie die Verteilung der Kosten nach Anzahl der Wohnungen im Haus.

Heizkosten und Warmwasserverbrauch werden zumeist nach einem besonderen Schlüssel berechnet. Am häufigsten werden die Kosten durch eine Mischung von Grundbetrag und abgelesenen Verbrauchswerten ermittelt. Zum Beispiel: Zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten sind nach den abgelesenen Werten, der Rest nach dem Wohn- und Nutzflächenanteil zu verteilen. Grundsätzlich gilt, je genauer nach den abgelesenen Werten berechnet wird, desto eher entsprechen die Nebenkosten dem tatsächlichen Verbrauch. Kochgas und Kaltwasser werden in der Regel nach Verbrauch abgerechnet.

Für besondere Einrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, zahlt man, auch wenn man die Einrichtung selbst nicht benutzt. Das gilt etwa für die Sauna im Keller oder auch für den Aufzug, zu dessen Kosten auch die Bewohner des Erdgeschosses beizutragen haben.

Bestehen kostenintensive Gemeinschaftseinrichtungen und nicht jeder will sie nutzen, empfiehlt es sich, nach einem anderen, gerechteren Umlageplan zu suchen. Bei einer Sauna oder einem Hallenbad im Haus bietet sich zum Beispiel eine Interessengemeinschaft an. Jeder, der sich daran beteiligt, kann die Einrichtung benutzen, und auf ihn werden dann auch die Kosten umgelegt. Vor allem bei nachträglichem Einbau solcher Zusatzeinrichtungen bieten sich Interessengemeinschaften an. Wenn Sie bei einer bestehenden Gemeinschaftseinrichtung von den Kosten freigestellt werden wollen, ist eine einstimmige Vereinbarung aller Eigentümer notwendig, die in das Grundbuch einzutragen ist.

# Eigentumswohnung

## 4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Als Eigentümer einer Wohnung haben Sie Rechte und Pflichten.

### **Rechte des Wohnungseigentümers:**

Mit der in Ihrem Sondereigentum stehenden Wohnung können Sie im Prinzip machen, was Sie wollen, sofern Sie damit nicht gegen die Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft verstoßen. Sie können die Wohnung also bewohnen, vermieten, verpachten, verschenken, verkaufen, vererben, renovieren, modernisieren, umbauen, mit einem Grundpfandrecht belasten. Am gemeinschaftlichen Eigentum steht Ihnen ein Nutzungsrecht zu.

Bei der Eigentümerversammlung, die mindestens einmal im Jahr stattfinden muss, hat der Eigentümer jeder Wohneinheit eine Stimme. Steht eine Wohnung im Eigentum mehrerer Personen, haben diese Personen gemeinsam eine Stimme. Andere Regelungen sind möglich.

### **Pflichten des Wohnungseigentümers:**

Es gibt sowohl die gesetzlichen als auch die Pflichten, die von der Eigentümergemeinschaft vereinbart wurden, die so genannten Gebrauchsregelungen. Zu den gesetzlichen Pflichten gehört die Instandhaltung des Sondereigentums sowie die Verpflichtung zum schonenden Gebrauch des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums. Kein Wohnungseigentümer soll über das unvermeidliche Maß hinaus einem anderen Nachteile zufügen.

Bei Nichteinhaltung der Pflichten ist nicht nur Schadensersatz fällig. Wenn es sich um einen besonders gravierenden Verstoß handelt, ist es der Wohneigentümergemeinschaft sogar erlaubt, den Verkauf der Wohnung zu verlangen. Natürlich müssen Sie Personen in Ihre Wohnung lassen, die für Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sorgen. Möchte ein Mitbewohner in seiner Wohnung etwas ändern oder reparieren, das nur von Ihrer Wohnung aus möglich ist, so haben er und dessen Handwerker das Recht, Ihre Wohnung zu betreten. Natürlich muss in solchen Fällen

# Eigentumswohnung

vorher ein Termin vereinbart werden. Werden bei dieser Gelegenheit in Ihrer Wohnung Gegenstände beschädigt, muss der Nachbar oder Handwerker sie ersetzen.

Die Gebrauchsregelungen – die Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft – sind meist in einer Hausordnung zusammengefasst. Jeder Bewohner des Hauses hat sich daran zu halten. Möchte ein Wohnungseigentümer etwas ändern, so braucht er dazu die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer. Einstimmigkeit ist nur bei äußerst wichtigen Entscheidungen erforderlich, wie zum Beispiel der Einräumung eines Sondernutzungsrechts; das kann zum Beispiel die alleinige Nutzung des Gartens durch den Eigentümer der Erdgeschosswohnung sein oder auch die Einrichtung eines Ladens in einer Wohnung.

Bei Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten kann das Gericht angerufen werden. Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Haus mit den Eigentumswohnungen liegt.

## 5. Was beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten ist

Hier gibt es verschiedene Punkte, die Sie kritisch unter die Lupe nehmen sollten.

### **Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung**

Die Rechte und Pflichten des Verkäufers gehen auf den Erwerber über. Grundsätzlich gilt: Kauf bricht nicht Miete. Bei einer vermieteten Eigentumswohnung gilt der bisherige Mietvertrag weiter. Sie werden Kraft Gesetzes der neue Vermieter. Haben Sie ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, z. B. wegen Eigenbedarfs, so können Sie grundsätzlich innerhalb der gesetzlichen Fristen eine Kündigung aussprechen. Wurde die Wohnung nach Bezug durch den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt und dann verkauft, können Sie das Mietverhältnis aber erst drei Jahre nach Eigentumserwerb wegen Eigenbedarfs kündigen, in den neuen Bundesländern jedoch nur unter besonderen Voraussetzungen. In einigen besonderen Fällen gilt sogar eine Wartefrist von fünf oder zehn Jahren. An die Kündigung wegen Eigenbedarfs stellt die Recht-

# Eigentumswohnung

sprechung erfahrungsgemäß sehr strenge Anforderungen. Das Bundesverfassungsgericht hat nämlich entschieden, dass auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung als Eigentum im Sinne von Art. 14 des Grundgesetzes anzuerkennen ist. Allein der Wunsch, eine Eigentumswohnung selbst zu bewohnen, genügt dabei nicht, vielmehr müssen die Eigenbedarfsgründe vernünftig und nachvollziehbar sein und erläutert werden. Ein Räumungsrechtsstreit kann sich oft über lange Zeit hinziehen. Bei einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich ausgeschlossen. Sie müssen also so lange warten, bis der Mieter freiwillig auszieht.

Achten Sie grundsätzlich auf eventuell rückständige Beträge, die Ihr Vorgänger noch an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen hat (Rücklagen, Heizölkosten, nicht beglichene Rechnungen). Verlangen Sie beim Verwalter Einsicht in die Unterlagen oder besser eine Bestätigung, dass keine Rückstände vorhanden sind. Auch Belastungen auf der Wohnung (Hypotheken / Grundschulden) wollen Sie sicherlich nicht übernehmen. Schließen Sie deshalb für beides die Haftung im Vertrag aus. Wollen Sie im Einzelfall ein Darlehen vom Verkäufer übernehmen, ist hierzu die Zustimmung des Gläubigers erforderlich.

Lassen Sie sich vom Verkäufer der Wohnung die Nebenkostenabrechnungen zeigen. Sie wissen dann ungefähr, was auf Sie zukommt. Erkundigen Sie sich nach den Reparaturen in den letzten Jahren. Fragen Sie nach den anstehenden Maßnahmen und informieren Sie sich, wie hoch die Rücklagen sind und ob für die Zukunft eine Erhöhung der Rücklagen geplant ist.

### **Kauf einer neuen Eigentumswohnung**

Diese Wohnungen werden zumeist von Bauträgern verkauft, aber auch von Privatleuten. Ist das Gebäude erst in Planung, dann hören Sie sich am besten erst einmal um, ob der Bauträger zuverlässig ist. Steht er finanziell gesund da? Wie sieht es mit der Qualität der bisher gebauten Häuser aus? Die Seriosität des Verkäufers sollten Sie grundsätzlich prüfen. Informieren Sie sich über den genauen Bautermin: Wird zu einem bestimmten Termin mit dem Bau begonnen? Oder wird erst abgewartet, bis die letzte Wohnung verkauft ist (Achtung, das kann enorme Verzögerungen geben!). Bei einem erst in Planung stehenden Haus können meist noch Ihre Wünsche berücksichtigt werden.

# Eigentumswohnung

Achten Sie hier aber auf die Kosten. Änderungen müssen oft teuer bezahlt werden. Halten Sie die Preise der Sonderwünsche im Vertrag schriftlich fest.

Klären Sie die Zahlungsmodalitäten ab: Wann muss welche Summe gezahlt werden? Achten Sie darauf, dass im Kaufvertrag eine eindeutige Regelung über die Bezahlung der Erschließungskosten aufgenommen wird. Eine unpräzise Regelung darf nicht zu einer Steigerung des Kaufpreises führen. Vereinbaren Sie deshalb einen Festpreis. Schauen Sie sich genau die Vollmachten an, die die Baugesellschaft von Ihnen haben möchte: Geben Sie nur Vollmachten, die sich auf behördliche Genehmigungen beziehen. Akzeptieren Sie keine Vertragsklausel, die es dem Verkäufer ermöglicht, nach seinem Belieben von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Das würde zu einer unerträglichen Unsicherheit für Sie führen. Der Verkäufer könnte durch Rücktritt die Festpreisgarantie wertlos machen. Gehen Sie auch schon während des Baus in Ihre zukünftige Wohnung. Werfen Sie einen genauen Blick auf die Bauausführungen, denn wenn erst mal verputzt ist, sehen Sie Fehler, Mängel und unsachgemäße Ausführungen oft nicht mehr. Behalten Sie Ihre Sonderwünsche im Auge, nicht dass sie im Eifer des Gefechts untergehen. Beanstanden Sie eine mangelhafte Ausführung sofort bei Ihrem Verkäufer.

Nach Fertigstellung der Wohnanlage nehmen die Wohnungseigentümer ihr jeweiliges Sondereigentum selbst ab. Am Besten gehen Sie die Wohnung mit einem kompetenten Beauftragten des Bauträgers gemeinsam durch. Halten Sie dabei die Augen offen. Sind die vertraglichen Leistungen alle eingehalten? Nicht dass Sie zum Beispiel Mahagonitüren vereinbart haben und Türen aus Fichtenholz eingebaut sind. Prüfen Sie auch alle Funktionen der Wohnung: Wasserhähne, Toilettenspülung, Heizung, Rollläden, Türen. Nehmen Sie die Wohnung genau unter die Lupe. Halten Sie eventuelle Mängel und Abweichungen vom Vertrag schriftlich fest. Lassen Sie sich Ihre Beanstandungen vom Beauftragten des Bauträgers unterschreiben.

Achten Sie auf die im Vertrag genannten Fristen, die Sie bei der Meldung von Mängeln einhalten müssen. Bei fehlerhafter Ausführung am gemeinschaftlichen Eigentum kann jeder einzelne Wohnungseigentümer beim Verkäufer reklamieren und den Anspruch auf Nachbesserung oder Wandelung geltend machen. Anspruch auf Minderung oder Schadensersatz muss von allen Wohnungseigentümern gemeinsam verfolgt werden.

# Eigentumswohnung

Sucht in Ihrem Verwandten-, Freundes- oder Bekanntenkreis ebenfalls jemand eine Eigentumswohnung: Es kann günstiger sein, wenn Sie sich gemeinsam ein Zweifamilienhaus kaufen und es in zwei Eigentumswohnungen umwandeln lassen. Damit nichts schief läuft, sollten Sie jedoch einen Anwalt einschalten.

## 6. Grundbuch und Kaufvertrag

Für den Kauf einer Eigentumswohnung ist ein notariell beurkundeter Vertrag erforderlich. Privatschriftliche Vorverträge oder ähnliches sind deshalb ungültig. Eigentümer der Eigentumswohnung werden Sie aber nicht durch den notariellen Kaufvertrag, sondern erst durch die Eintragung im Grundbuch. Um sicherzugehen, dass die Wohnung frei von Belastungen ist, informieren Sie sich am besten im Wohnungsgrundbuch. Hier können Sie sich vergewissern, ob der Verkäufer tatsächlich Eigentümer ist.

## 7. Die Verwaltung einer Eigentumswohnanlage

Für Eigentumswohnanlagen ist ein Verwalter zu bestellen. Das kann eine Verwaltungsgesellschaft oder auch eine Einzelperson sein, die die Verwaltung hauptberuflich betreibt. Aber auch einem der Eigentümer der Anlage, wenn er die notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse mitbringt, kann die Verwaltung angetragen werden. Mit dem Verwalter ist ein Vertrag abzuschließen, der den Umfang seiner Befugnisse und die Vergütung regelt. Der Verwalter ist nicht gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümer, sondern Beauftragter.

Der Verwalter ist unter anderem berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen sowie die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Grundsätzlich wird der Verwalter für die Gemeinschaft als Ganzes tätig: Er verwaltet die gemeinschaftlichen Gelder, er bezahlt davon Rechnungen, Beiträge, Gebühren, soweit diese mit der lau-

# Eigentumswohnung

fenden Verwaltung zusammenhängen, nimmt Zahlungen, Willenserklärungen und Zustellungen entgegen. Außerdem macht er, soweit er durch Beschluss der Eigentümer ermächtigt ist, Ansprüche gerichtlich oder außergerichtlich geltend und hat die entsprechenden Fristen zu wahren.

Für jedes Kalenderjahr hat der Verwalter einen Wirtschaftsplan aufzustellen mit den voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen, den auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Anteilen sowie den Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit einen dreiköpfigen Verwaltungsrat zur Unterstützung des Verwalters bestimmen.

## 8. Eigentumswohnung und Bausparen

Natürlich können Sie Ihre Eigentumswohnung mit einem Bausparvertrag finanzieren. Als Bausparer können Sie neben den Vorteilen des zinsgünstigen und zinsfesten Bauspardarlehens auch die staatliche Sparförderung zur Bildung von Eigenkapital nutzen.

### Wohnungsbauprämie

Bei Verheirateten sind jährlich bis zu 1.024 EUR bei Alleinstehenden bis zu 512 EUR Sparleistungen prämiengünstig. Der Prämienatz (Wohnungsbauprämie) beträgt 8,8 Prozent. Diese Prämie wird Bausparern bereits ab 16 Jahren gewährt. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsbauprämie ist die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen. Bei Verheirateten liegt diese Grenze bei einem zu versteuern den Jahreseinkommen von 51.200 EUR, bei Alleinstehenden von 25.600 EUR.

### Vermögenswirksame Leistungen plus Arbeitnehmersparzulage

Für die Einzahlungen von vermögenswirksamen Leistungen auf Bausparverträge, die viele Arbeitgeber ganz oder teilweise zusätzlich zum Bruttolohn zahlen, gibt es die Arbeitnehmersparzulage in Höhe von jährlich 9 Prozent aus maximal 470 EUR. Voraussetzung: Das zu versteuernde Jahreseinkommen darf bei Ledigen 17.900 EUR und bei Verheirateten 35.800 EUR nicht übersteigen.

# Eigentumswohnung

## 9. Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

Wenn Sie die Eigentumswohnung selbst nutzen und der Kaufvertrag bis 31.12.2005 abgeschlossen wurde, haben Sie unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Eigenheimzulage. Mit Beginn der Selbstnutzung kann der Antrag auf Eigenheimzulage beim zuständigen Finanzamt gestellt werden. Die Auszahlung des ersten Förderbetrags erfolgt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheids. Während des gesamten Förderzeitraums erfolgt die Auszahlung dann jährlich am 15. März.



### Eigenheimzulage

Die Eigenheimzulage setzt sich seit 01.01.2004 bis 31.12.2005 aus der Grundförderung und der Kinderzulage wie folgt zusammen:

#### Grundförderung

Innerhalb des achtjährigen Förderzeitraumes erhalten Wohneigentümer jährlich bei einem Neu- oder Altbau bis 1.250 EUR (1 % aus max. 125.000 EUR Anschaffungskosten einschl. Grund und Boden) vom Finanzamt als Fördergrundbetrag. Diese Förderung wird bis zu einem Gesamtbetrag der ausschließlich positiven Einkünfte von 70.000 EUR für Alleinstehende und 140.000 EUR für Verheiratete in zwei Jahren gewährt. Diese Einkommensgrenzen erhöhen sich für jedes im Haushalt lebende Kind um je 30.000 EUR. Der Förderbetrag wird direkt an den Berechtigten ausgezahlt. Die Eigenheimförderung kann nur einmal beansprucht werden (bei Eheleuten zweimal); dabei wird auch die Nutzung der früheren Eigenheimförderung, z. B. durch den § 10 e EStG berücksichtigt.

#### An- bzw. Umbauten, Modernisierungsaufwendungen

Der Aus- bzw. Anbau eines selbst genutzten Eigenheims wird seit 01.01.2004 nicht mehr gefördert. Größere Modernisierungsaufwendungen (ohne jährlich üblicherweise anfallende Aufwendungen) werden bis zum Ablauf des zweiten der Anschaffung folgenden Jahres in die Bemessungsgrundlage einbezogen.

#### Kinderzulage

Wohneigentümer mit Kindern, die die Grundförderung erhalten, bekommen zusätz-

# Eigentumswohnung

lich eine Kinderzulage. Während des gesamten Förderzeitraums von acht Jahren wird pro Kind und Förderjahr 800 EUR Kinderzulage gewährt. Ein Anspruch auf die Kinderzulage besteht für alle Kinder, die während des achtjährigen Förderzeitraums zum Haushalt des Zulageberechtigten gehören. Außerdem müssen sie bei ihm oder seinem Ehegatten im jeweiligen Förderjahr im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG. einkommensteuerrechtlich berücksichtigt sein.

Diese Information sollte Ihnen einen groben Überblick über die wichtigsten Aspekte verschaffen, die bei Erwerb und Nutzung einer Eigentumswohnung zu beachten sind. Über sämtliche Einzelheiten konnten wir natürlich nicht berichten, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Holen Sie also den Rat des Fachmanns ein, wenn Sie den Erwerb einer Eigentumswohnung ins Auge fassen und es technische oder rechtliche Unklarheiten gibt. Für Ihren persönlichen Finanzierungsplan sind die Finanzierungsexperten der Volksbanken und Raiffeisenbanken und die Außendienstmitarbeiter der Bausparkasse Schwäbisch Hall immer für Sie da. Sie erstellen Ihnen gern einen Finanzierungsplan, genau nach Ihren persönlichen Wünschen und Möglichkeiten. Und nun – viel Spaß mit Ihrem „Haus im Haus“. Auf dass alles in Ordnung geht, dass Sie nette „Ober-, Unter-, Rechts- und Linksnachbarn“ haben, dass Sie eine fröhliche Hausgemeinschaft antreffen und das Ihre dazu beitragen.

Stand: Januar 2006