



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Riegelsberg

Telefon d. 06897 810 3231
Telefon pr. 06806 953 208
Telefax d. 06897 810 3239
Höchlingstraße 12
66292 Riegelsberg
<https://www.hug-riegelsberg.de>
hug@saarjur.de

Vortrag: Einführung in das Wohnungseigentumsrecht

18.04.2017. Zu einem Vortrag über die Grundlagen des Wohnungseigentumsgesetzes hatte Haus & Grund Riegelsberg eingeladen. Als relativ neues Gesetz, geschaffen aufgrund der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg, bestehen auch heute noch eine große Zahl von klärungsbedürftigen Rechtsfragen. Der Referent Rechtsanwalt Horst Altmeyer, Saarbrücken-Dudweiler erläuterte unter anderem die Unterschiede zwischen den in einer WEG bestehenden Eigentumsarten Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Die Zuordnung eines Gebäudeteils zur Art des Eigentums ist auch relevant für die Frage der Kostentragung bei der Instandsetzung und Instandhaltung.

Wichtig für die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist zunächst die Teilungserklärung, das „Grundgesetz“ einer WE-Gemeinschaft. Rechtsanwalt Altmeyer erläuterte am Beispiel von Balkonen, dass selbst dann, wenn in einer Teilungserklärung ein Gebäudeteil als Sondereigentum ausgewiesen wird die Möglichkeit besteht, dass diese Bestimmung gegen zwingende Vorschriften des Gesetzes verstößt und damit von der Rechtsprechung als Gemeinschaftseigentum angesehen wird.

Da die Eigentümer sich in erster Linie selbst verwalten, ist zu klären, für welche Art von Beschlüssen die einfache Mehrheit der Stimmen ausreicht, welche mit einer sogenannten qualifizierten Mehrheit beschlossen werden müssen und in welchen Fällen Einstimmigkeit, das heißt die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich ist. Er erläuterte außerdem die Notwendigkeit, gegen rechtswidrige Beschlüsse innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Tag der Beschlussfassung eine gerichtliche Anfechtungsklage einzureichen, für diese Frist ist es unerheblich, ob bereits das Protokoll über die Beschlüsse der Versammlung vorliegt oder nicht. Ohne rechtzeitige gerichtliche Anfechtung werden selbst rechtswidrige Beschlüsse wirksam, was zu teils erheblichen finanziellen Nachteilen führen kann.

Deshalb sollte jeder Wohnungseigentümer sich mit den wesentlichen rechtlichen Grundzügen des Wohnungseigentumsrechts vertraut machen. Wichtig ist auch, sich überhaupt Kenntnis von der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung seiner WEG zu verschaffen. Ebenso ist die Teilnahme an den WE-Versammlungen anzuraten, um aktiv auf die Entwicklung seines Eigentums Einfluss nehmen zu können.