



Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

Merkblatt Nr. 4

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Rechtsform für ein Wohnprojekt

Viele Wohnprojekte werden in der Rechtsform einer Wohnungseigentümergeinschaft (abgekürzt WEG) gegründet. Sie ist geeignet für Menschen, die auf privates Eigentum auch in einem Wohnprojekt großen Wert legen und genug Geld haben, ihre Wohnung selbst zu finanzieren. Den Gemeinschaftsgedanken im Wohnprojekt langfristig zu sichern, ist schwieriger als in anderen Rechtsformen.

Gründung und Aufbau einer Wohnungseigentümergeinschaft

Am gemeinsamen Wohnen interessierte Menschen schließen sich zusammen und kaufen oder bauen ein oder mehrere Gebäude. Diese Phase erfolgt meist in der Rechtsform einer Bauherrengemeinschaft (Bau-GbR).

Zur Gründung einer WEG sind mehrere Schritte erforderlich. Zunächst wird exakt festgelegt, wem welche Räumlichkeiten gehören sollen. Dies erfolgt durch einen vom Architekten aufgestellten Aufteilungsplan, der bei der Baubehörde eingereicht wird; die Baubehörde prüft diesen und erteilt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Mithilfe eines Notars wird eine Teilungserklärung erarbeitet, in der alle Gebäudeteile und deren Eigentümer aufgeführt werden, sowie Regelungen über die Beziehung der Eigentümer untereinander und das Zusammenleben festgelegt werden. Unterschieden wird in der Teilungserklärung zwischen Sondereigentum (die eigene Wohnung), über das der Eigentümer frei verfügen kann und das Gemeinschaftseigentum (Grundstück, Gebäude, technische

Anlagen), über das nur gemeinsam nach festgelegten Regeln verfügt werden kann.

In einer WEG werden alle wesentlichen Entscheidungen auf einer Wohnungseigentümersversammlung getroffen und sorgfältig protokolliert.

Die meisten WEGs beauftragen einen professionellen Verwalter, der die WEG nach außen vertritt, den Wirtschaftsplan erstellt, das Konto führt und die jährlichen Abrechnungen vornimmt. Zur Unterstützung und Kontrolle kann ein Verwaltungsbeirat gewählt werden. Kleine WEGs können für die Verwaltung statt eines Profis eines ihrer Mitglieder berufen.

Vor- und Nachteile von Wohnprojekten im Eigentum

Aus Sicht der Eigentümer kann von Vorteil sein, dass in der Rechtsform der WEG die individuellen Interessen gegenüber den Gemeinschaftsinteressen Vorrang haben: volle Entscheidungsfreiheit, Vermietbarkeit, Verkaufsmöglichkeiten und uneingeschränkte Vererbbarkeit der Wohnung.

In der WEG ist das soziale Miteinander nicht von vornherein angelegt: auch bei einer großen Einigkeit in der ersten Zeit des Zusammenlebens kann es durch Konflikte und durch Besitzer-/Mieterwechsel zu einem Verlust der gemeinschaftlichen Ursprungsidee kommen. Das soziale Miteinander muss durch entsprechende Regelungen gesichert werden.

Langfristige Sicherung der Interessen der Gemeinschaft

Zentral für die langfristige Sicherung der Gemeinschaft ist der Einfluss bei der Neubeset-

zung einer Wohnung. Haben neue Mieter oder Eigentümer kein Interesse an der Mitwirkung in einer Gemeinschaft, können sie langfristig jedes Wohnprojekt sprengen. Sind sie nicht bereit, sich an Gemeinschaftsaufgaben und der Finanzierung von Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Gemeinschaftsraum) zu beteiligen, kann es zu erheblichen Problemen kommen.

Üblicherweise wird deshalb in der Teilungserklärung geregelt, dass ein Verkauf oder eine Vermietung dem Verwalter angezeigt und eine Zustimmung der Eigentümer erforderlich ist. Falls für die Organisation des Gemeinschaftslebens ein Hausverein oder eine Genossenschaft vorhanden ist, wird eine Zustimmung üblicherweise von einer Mitgliedschaft abhängig gemacht.

Damit dem Eigentümer eine Vermietung nicht dauerhaft verwehrt wird, wird häufig geregelt, dass bei der Ablehnung mehrerer Mietinteressenten der Mietausfall getragen werden muss. Für den Fall eines Verkaufs wird meist ein Vorkaufsrecht der anderen Eigentümer vereinbart.

Angesichts des hohen Verfassungsrang des privaten Eigentums sind Regelungen zur langfristigen Sicherung der Interessen der Gemeinschaft, die auch bei einem Gerichtsprozess Bestand haben, nicht einfach zu treffen. Hier empfiehlt sich die ausführliche Beratung durch einen Rechtsanwalt/Notar, der entsprechende Projekterfahrungen vorzuweisen hat.

Andere Rechtsformen

Viele Wohnprojekte sind auch in der Form einer eingetragenen Genossenschaft (eG) gegründet. In der Genossenschaft ist der Gemeinschaftsgedanke direkt angelegt. Privates Eigentum ist nicht möglich und nach Ansicht vieler Projekte auch nicht erforderlich, da in jedem Fall ein lebenslanges Dauerwohnrecht besteht

(für nähere Informationen siehe unser IWSH-Merkblatt 3 zur Genossenschaft).

Einige Wohnprojekte kombinieren eine WEG mit einer eG. Dies gibt die Möglichkeit, Menschen mit höheren und geringeren finanziellen Mitteln in einem gemeinsamen Projekt zusammenzubringen. Eine solche Form ist in der rechtlichen und praktischen Gestaltung sehr aufwändig, verlangt sehr viel an Beratung und sollte nur im Ausnahmefall angestrebt werden.

Weitere nützliche Informationen

Das Gesetz über das Wohnungseigentum:

<http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg>

Zur Gründung eines Wohnprojekts hat der IWSH weitere Merkblätter erarbeitet:

- Merkblatt 1: Gründung eines Wohnprojekts Gruppenaufbau und Projektentwicklung
- Merkblatt 2: Professionelle Beratung und Unterstützung auf dem Weg zum eigenen Wohnprojekt
- Merkblatt 3: Die eingetragene Genossenschaft als Rechtsform für ein Wohnprojekt

Siehe unsere Internetseite: <http://www.wohnprojekte-sh.de/downloads/iwsh-merkblaetter>

Der Interessenverband Wohnprojekte SH

Der Interessenverband ist ein Zusammenschluss der Wohnprojekte in Schleswig-Holstein und wird rein ehrenamtlich geführt.

Wir können den Kontakt zu geeigneten Projekten herstellen, führen Fortbildungen, Workshops und Wohnprojektetage durch. Näheres ist auf unserer Internetseite und in den Newslettern zu finden.

Eine detaillierte weitergehende Einzelberatung ist uns zeitlich nicht möglich.

© IWSH JJos 5/2020

Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.

Geschäftsstelle IWSH c/o Peter Zogs | Probsteier Platz 24 | 24149 Kiel

eMail: info@wohnprojekte-sh.de

www.wohnprojekte-sh.de