

Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Gebrauchs- und Nutzungsrechte

Jeder Wohnungseigentümer ist nach § 13 Abs. 1 WEG berechtigt, sein Sondereigentum zu bewohnen, also es zu gebrauchen.

In der Gemeinschaftsordnung kann die Art und Weise der Benutzung vereinbart werden, gibt es eine solche Vereinbarung nicht, dann sie auch beschlossen werden. Solche Gebrauchsregeln finden sich z. B. in einer Hausordnung. Selbstverständlich sollte es sein, dass das Sondereigentum so genutzt wird, dass anderes Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum nicht gestört werden. Hierbei ist natürlich zu berücksichtigen, dass vorübergehende Störungen wie z. B. eine Geburtstagsfeier zu dulden ist.

Jeder Wohnungseigentümer hat auch am gemeinsamen Eigentum ein Mitgebrauchsrecht. Das bedeutet, dass Treppenhaus, Aufzug, Waschkeller etc. von allen Eigentümern benutzt werden dürfen. Gemeinsames Eigentum kann auch vermietet oder verpachtet werden, dann wird aus Mitgebrauch Mitnutzung (in Form von Mieteinnahmen).

Eine wichtige Besonderheit gibt es baulichen Veränderungen. Hat ein Wohnungseigentümer die Kosten für eine bauliche Veränderung allein getragen, steht ihm auch die alleinige Nutzung zu.

Mitwirkungsrechte bei der Verwaltung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass es gemäß den Benutzungsbestimmungen der Wohnungseigentümer und dem Gesetz entspricht. Dieses Recht kann auch im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage geltend gemacht werden.

Erhaltungspflichten

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Grundstücksflächen auf eigene Kosten so zu erhalten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.

Gebrauchspflichten

Ein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Sondereigentum nur so zu gebrauchen und zu nutzen, wie es den Gesetzen, Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht. Störungen anderer Eigentümer sind dabei zu vermeiden. Diese Regelungen gelten natürlich auch dann, wenn die Wohnung vermietet wird. In diesem Fall hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass der Mieter sich an die Regelungen hält.

Mitwirkungspflichten

Ein Wohnungseigentümer muss sich grundsätzlich nicht durch eine Stimmabgabe an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beteiligen.

Überwachungspflichten

Den Wohnungseigentümern treffen sämtliche Pflichten, die das Sondereigentum als Grundstück betreffen. Er muss z. B. die Verkehrssicherungspflichten erfüllen oder andere vor den Gefahren schützen.

Duldungspflichten

Ein allgemeines Betretungsrecht z. B. durch den Hausverwalter gibt es nicht. Jeder Wohnungseigentümer ist allerdings verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums zu dulden, sofern dies erforderlich ist. Diese Duldungspflicht gilt u. a.

- Zum Ablesen oder Einbauen von Wärmemengen- oder Wasserzählern
- Zur Erhaltung fremden Sondereigentums, soweit eine Erhaltung nur so möglich ist
- Wenn eine unzulässige bauliche Veränderung beseitigt werden soll
- Wenn es um die Ermittlung eines Mängelanspruchs gegen den Bauträger geht

Sofern es erforderlich ist, das Sondereigentum zu betreten, ist dies vorher anzukündigen.

Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

die Insellotsen GmbH
Jann-Berghaus-Straße 66
26548 Norderney

www.dieinsellotsen.de
hausverwaltung@dieinsellotsen.de

04932 991676-0