

Übung 4 zum Thema Wohnungseigentum

„Rechte & Pflichten“

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wohnungseigentum.
Hilfsmittel: WEG

Nr.: 10-30-002b

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe

Kann ein Sondernutzungsrecht auch an eine Person veräußert werden, die nicht der Eigentümergeinschaft angehört?

2. Aufgabe

In einer Eigentümergeinschaft wurden an der Rasenfläche keine Sondernutzungsrechte eingeräumt. Ein Eigentümer, der mehrere Wohnungen besitzt und daher über einen großen Anteil an Miteigentumsanteilen verfügt, möchte die Rasenfläche mehr als die anderen Eigentümer nutzen. Er beruft sich dabei auf § 16 WEG. Wird er vor Gericht Recht bekommen?

3. Aufgabe

Ein Eigentümer, dem das Sondernutzungsrecht an einem Teil der Rasenfläche zusteht, hat auf dieser Fläche ein Gerätehaus aufgestellt. Darf er das?

4. Aufgabe

Aus der Teilungserklärung geht hervor, dass ein Teileigentum als "Laden" gekennzeichnet war. Der Eigentümer nutzt die Räume nun als Gaststätte. Darf er das?

5. Aufgabe

Aus der Teilungserklärung geht hervor, dass ein Teileigentum als "Keller" gekennzeichnet war. Der Eigentümer nutzt die Räume nun als Wohnung. Darf er das?

6. Aufgabe

Können die Eigentümer vereinbaren, dass zur Vermietung des Sondereigentums die Zustimmung der anderen Eigentümer notwendig ist?

7. Aufgabe

Eine Eigentümerin hält in ihrer Eigentumswohnung ca. 10 Katzen. Dies führte zu Geruchsbeeinträchtigungen der anderen Eigentümer. Auf der Eigentümerversammlung wurde mit Stimmenmehrheit der folgende Beschluss gefasst:

In jeder Eigentumswohnung darf max. ein Hund oder drei Katzen gehalten werden.

Halten Sie den Beschluss für wirksam (Begründung)?

8. Aufgabe

Sie sind Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage. Der Eigentümer im obersten Stockwerk hat auf dem Treppenabsatz vor seiner Wohnung eine Garderobe mit Spiegel und Hutablage angebracht. Er begründet dies damit, dass die anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden, weil sie an seinem Treppenabsatz nicht vorbeilaufen würden. Ihnen ist bekannt, dass einige andere Wohnungseigentümer gar nicht begeistert sind.

Können Sie vom Wohnungseigentümer die Entfernung der Garderobe verlangen (Begründung)?

9. Aufgabe

In der von Ihnen verwalteten Eigentumsanlage muss das Dach saniert werden. Die Wohnungseigentümer beschließen mit Stimmenmehrheit das Flachdach durch die Herstellung eines Walmdachs zu sanieren. Ein Wohnungseigentümer ist der Meinung, dass es sich um eine bauliche Veränderung handelt, durch welche die Wohnanlage grundlegend umgestaltet wird. Daher sei die Allstimmigkeit erforderlich.

Wie beurteilen Sie den Fall?

10. Aufgabe

In der Gemeinschaftsordnung wurden die Fenster dem Sondereigentum zugeordnet. Nach einigen Jahren ergaben sich an den Fenstern (inkl. Fensterscheiben) notwendige Reparaturen. Einige Eigentümer weigern sich die Kosten zu bezahlen, da nach ihrer Meinung Fenster immer gemeinschaftliches Eigentum sind.

Wie entscheiden Sie als Verwalter?

11. Aufgabe

- a) Was versteht man unter dem "Abmeierungsverfahren"?
- b) Welche Mehrheit ist hierfür erforderlich?

12. Aufgabe

Was versteht man unter:

- a) Nutzungen?
- b) Kosten?

13. Aufgabe

- a) Nach welchem Verteilerschlüssel werden die Kosten des Gemeinschaftseigentums auf die Eigentümer verteilt?
- b) Nennen Sie zwei Beispiele, bei denen in der Praxis bei der Kostenverteilung häufig vom WEG abgewichen wird und nennen Sie einen sinnvollen alternativen Verteilerschlüssel?

14. Aufgabe

Der Eigentümer möchte seine Eigentumswohnung als Ferienwohnung vermieten.

- a) Ist er hierzu berechtigt, wenn die Gemeinschaftsordnung keine Regelungen enthält?
- b) Was muss der Eigentümer eventuell zusätzlich beachten?