KPM Kaluziak Property Management
Steinbacher Straße 2 · 67816 Standenbühl
+49 1522 9267248 · info@kpm-immobilienverwaltung.de

INFOBLATT FÜR EIGENTÜMER

Die Eigentümergemeinschaft und ich

Wer eine Eigentumswohnung besitzt, ist Teil einer Gemeinschaft. Dieses Blatt erklärt kurz, wie sie funktioniert und wen Sie wann ansprechen. Es ersetzt keine Rechtsberatung. Maßgeblich sind das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Ihre Teilungserklärung und die Beschlüsse Ihrer Gemeinschaft.

Was gehört wem?

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Gehört allen gemeinsam

Grundstück, Dach, Fassade, tragende Wände, Treppenhaus, Keller- und Gemeinschaftsräume, zentrale Heizungsanlage, Leitungen bis zur Abzweigung in die Wohnung, in der Regel auch Fenster und Wohnungseingangstüren.

SONDEREIGENTUM

Gehört Ihnen allein

Die Räume Ihrer Wohnung mit nichttragenden Innenwänden, Innentüren, Bodenbelägen, Wand- und Deckenputz sowie Sanitär- und Kücheneinrichtung.

Die genaue Abgrenzung regelt Ihre Teilungserklärung. Im Zweifel fragen Sie uns.

Wer entscheidet was?

WER	AUFGABE
Eigentümerversammlung	Trifft die wichtigen Entscheidungen per Beschluss, zum Beispiel über Sanierungen, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung. Sie findet mindestens einmal im Jahr statt; die Einladung kommt in Textform, in der Regel mindestens drei Wochen vorher.
Verwalter (KPM)	Setzt die Beschlüsse um, vertritt die Gemeinschaft nach außen, führt die Konten und kümmert sich um laufende Instandhaltung. Kleinere Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung und dringende Notmaßnahmen darf der Verwalter auch ohne Beschluss veranlassen.
Verwaltungsbeirat	Wird von den Eigentümern gewählt, unterstützt und überwacht den Verwalter und prüft Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vor der Versammlung.

Das Hausgeld: Wofür zahle ich?

Wirtschaftsplan: Vor jedem Jahr wird geschätzt, was das Objekt kostet. Daraus ergeben sich Ihre monatlichen Hausgeld-Vorschüsse.

Jahresabrechnung: Nach dem Jahr wird abgerechnet. Die Eigentümer beschließen über Nachzahlungen oder Guthaben.

Erhaltungsrücklage: Ein Teil des Hausgelds wird für künftige Reparaturen angespart. Dieses Geld gehört der Gemeinschaft und ist nicht frei verfügbar.

Vermögensbericht: Einmal im Jahr erhalten Sie eine Übersicht über Rücklagen und das Vermögen der Gemeinschaft.

> **Vermieten Sie Ihre Wohnung?** Hausgeld ist nicht dasselbe wie Nebenkosten. Rücklage, Verwaltervergütung und Reparaturkosten dürfen Sie in der Regel nicht auf Ihren Mieter umlegen. Für die Betriebskostenabrechnung Ihres Mieters bieten wir eine Sondereigentumsverwaltung an.

Etwas ist kaputt. Wen rufe ich an?

SITUATION	IHR ANSPRECHPARTNER
Lebensgefahr, Feuer, Gasgeruch	**Sofort Notruf 112**, danach KPM informieren
Schaden am Gemeinschaftseigentum (Dach undicht, Treppenhauslicht, zentrale Heizung, Wasser aus der Steigleitung)	KPM: +49 1522 9267248 oder info@kpm-immobilienverwaltung.de
Schaden in Ihrer Wohnung (Wasserhahn, Innentür, Bodenbelag)	Sie selbst, bei vermieteter Wohnung Ihre Sondereigentumsverwaltung
Sie sind Mieter/in	Ihr Vermieter bzw. dessen Verwaltung

Bitte sagen Sie uns Bescheid, wenn …

- ☐ Sie Ihre Wohnung verkaufen oder verschenken
- ☐ sich Ihre Anschrift, Telefonnummer oder E-Mail ändert
- ☐ sich Ihre Bankverbindung für das Hausgeld ändert
- ☐ Sie Ihre Wohnung neu vermieten oder selbst einziehen

Formulare dazu finden Sie unter www.kpm-immobilienverwaltung.de/downloads.html. Stand: Oktober 2026.