



Dr. Georg Liessem

Notar

Einführung „Wohnungseigentum“

Die Eigentumswohnung

Dieses Hinweisblatt soll einen ersten Überblick über das Recht der Eigentumswohnung bieten, d.h. insbesondere die Gründe für die Schaffung von Sondereigentum (I), die Wege zur Begründung grundbuchlichen Sondereigentums (II), die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung (III), Veränderungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft (IV) und Besonderheiten bei der Veräußerung von Sondereigentum (V) darstellen und abschließend Besonderheiten im Zusammenhang mit vermieteten Eigentumswohnungen (VI) behandeln. Dabei wird der juristische Begriff des „Sondereigentums“ verwendet, der sowohl das sog. „Wohnungseigentum“ (d.h. eine zu Wohnzwecken dienende, abgeschlossene Einheit, landläufig als „Eigentumswohnung“ bezeichnet) als auch das sog. „Teileigentum“ (eine zu gewerblichen Zwecken dienende, selbständige Eigentumseinheit) einschließt.

Die persönliche Beratung im Vorfeld der notariellen Gestaltung von Teilungserklärungen, Änderungen einer Teilungserklärung oder der Veräußerung von Sondereigentum kann dadurch naturgemäß nicht ersetzt, wohl aber vorbereitet und erleichtert werden.

Gesetzliche Grundlage des „Eigentumswohnungsrechts“ ist das sog. „Gesetz über das Wohnungseigentum“ aus dem Jahr 1951, das zwischenzeitlich häufig geändert wurde und im Folgenden kurz als „WEG“ zitiert wird.

I. Motive für das Sondereigentum

In den 50 Jahren seit Verabschiedung des WEG hat das Sondereigentum einen wahren Siegeszug angetreten, weil aus den nachfolgend näher erläuterten Gründen ein vielfaches

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Bedürfnis besteht. Eigentumswohnungen sind in der Regel billiger als vergleichbare Einfamilienhäuser. Wohnungseigentum bildet vielfach den Ersatz für das Eigenheim oder bei jungen Menschen die Zwischenstufe zum Erwerb eines Wohnhauses, da man über die Eigentumswohnung sein Eigenkapital erhöhen kann.

Jede gebildete Einheit bildet ein wirtschaftlich und rechtlich selbständiges Objekt, das separat veräußert, belastet oder vererbt werden kann. Auch steuerliche Gründe können insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden dazu führen, dass man nicht nur Mehrfamilienhäuser in Wohnungs- und Teileigentum aufteilt. Hier einige beispielhafte Motive für die Aufteilung:

1. Das Sondereigentum bietet schließlich reizvolle Gestaltungs- und Steuerungs-möglichkeiten, wenn z.B. mehrere Sondereigentumseinheiten einer Familie in einem Anwesen unterschiedlich genutzt werden: Die selbstgenutzte Einheit wird aus Eigenkapital finanziert (da Schuldzinsen bei Eigennutzung nicht absetzbar sind), die vermietete oder gewerblich bzw. freiberuflich genutzte Einheit wird über einen Darlehensvertrag finanziert und an dieser Einheit ein Grundpfandrecht eingetragen, so dass diese Finanzierungskosten als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten unmittelbar dem Bereich der Vermietung und Verpachtung, der freiberuflichen Einkünfte oder der Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugeordnet werden können.
2. Auch Umbau- und Ausbauwünsche können ein Grund für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum sein. Will z.B. der Sohn des Eigentümers als Anbau an das bereits bestehende Einfamilienhaus eine von ihm künftig genutzte Wohnung errichten, wird der Vater vor Beginn der Baumaßnahme selbständiges Sondereigentum an diesem zu errichtenden Anbau (zunächst auf der Basis der Baupläne) begründen und dieses „Planeigentum“ auf den Sohn übertragen. Dadurch ist sichergestellt, dass der Sohn mit Durchführung der Baumaßnahme Eigentümer des Anbaus wird und damit die Voraussetzungen des Eigenheimzulagengesetzes

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

(„Wohnen im eigenen Heim“) erfüllt. Ohne Teilung nach dem WEG würde der Anbau zwingend Bestandteil des Grundstücks und damit Eigentum des Vaters. Durch die Bildung von Sondereigentum kann ferner gewährleistet werden, dass der vom Sohn für die Finanzierung des Anbaus aufzunehmende Kredit nur an seinem Sondereigentum eingetragen wird und damit nur ein Risiko für dieses darstellt.

3. Auch bei Reihenhaussiedlungen bietet sich häufig Wohnungseigentum an: Natürlich wäre es denkbar, durch Realteilung und Vermessung jede einzelne Parzelle als selbständiges Grundbuchgrundstück zu bilden und die gemeinschaftlich genutzten Flächen (gemeinsame Zuwegung, Mülltonnenstandplatz, Stellplatzfläche, möglicherweise im Privateigentum stehende Stichstraße etc.) ebenfalls separat abzumarken und den einzelnen Reihenseigentümern zu Bruchteilsquoten mitzuveräußern. Es müssen dann jedoch zusätzlich noch zahlreiche Dienstbarkeiten und Reallasten eingetragen werden, um die über die jeweiligen Nachbargrundstücke verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern. Das Grundbuch wird dadurch insgesamt sehr unübersichtlich. Sehr viel einfacher lässt sich dieses Ergebnis unter Anwendung des WEG dadurch erreichen, dass die gemeinschaftlich genutzten Teile (Ver- und Entsorgungsleitungen, gemeinschaftliche Flächen etc.) im Gemeinschaftseigentum verbleiben, das jeweilige Reihnhaus als Sondereigentum gebildet wird und die ausschließlich einem Reihnhaus zugewiesenen Gartenflächen als sog. „Sondernutzungsrecht“ zugewiesen werden. Plakativ gesprochen, befinden sich mehrere Sondereigentumseinheiten hier nicht übereinander (wie im Geschosswohnungsbau), sondern „nebeneinander“ (sog. Fallgruppe der „unechten Realteilung“).

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

II. Die Begründung von Sondereigentum

Wohnungs- oder Teileigentum besteht in rechtlicher Hinsicht aus der unlösbaren Verbindung zweier Elemente: eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück – einerseits – und Raumeigentum an Teilen eines Gebäudes – andererseits (als Wohnungseigentum bezeichnet, sofern diese Räume zu Wohnzwecken dienen, sonst als Teileigentum bezeichnet). Die Summe aller Miteigentumsanteile muss 1/1 ergeben, mit jedem Miteigentumsanteil muss ein Sondereigentum verbunden sein und umgekehrt.

Das Grundstück selbst bildet notwendigerweise sog. „Gemeinschaftseigentum“, das allen Sondereigentümern im Verhältnis der ihnen jeweils zugewiesenen Miteigentumsanteile zueinander als Eigentümer gehört. Die am Grundstück ausgewiesene Miteigentumsquote bildet damit zugleich den Schlüssel für die Zuteilung des sonstigen Gemeinschaftseigentums im Gebäude, z.B. des Treppenhauses, der Heizanlage, der Fassade und des Daches. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind alle tragenden Teile des Gebäudes, das Dach und die Fassade, die zum gemeinsamen Gebrauch dienende Räume wie Treppenhäuser, Flure, Heizungsanlagen, und die Zugangsräume zu diesen Anlagen. Alle anderen Räume sind sondereigentumsfähig, d.h. können einem Wohnungseigentümer unter Ausschluss der Miteigentümer gehören. Soweit sich jedoch Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z.B. Steig- und Falleitungen der Heizungsanlage) innerhalb des Sondereigentums befinden, bleiben sie Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Balkone sind als Auskragung der Fassade nur sehr eingeschränkt (z.B. hinsichtlich des Oberflächenestrichs) sondereigentumsfähig. Allerdings ist zu bedenken, dass auch an Gebäudeteilen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind (Dachterrassen, der überwiegende Teil von Balkonen, Terrassen etc.), durch sog. „Sondernutzungsrechte“ im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (hierzu nachstehend III) eine Zuordnung zu einer einzelnen Sondereigentumseinheit herbeigeführt werden kann, die dem Sondereigentum wirtschaftlich nahe kommt. Die Gemeinschaftsordnung kann bei der

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Kostenverteilung und der Nutzungszuweisung Teile des Gemeinschaftseigentums wirtschaftlich dem Sondereigentum gleichstellen.

Aus Vorstehendem ergibt sich, dass sich die Bildung von Sondereigentum urkundlich ebenfalls aus zwei Elementen zusammensetzen muss: aus einem Textteil, der die Größe der einzelnen Miteigentumsanteile wiedergibt („Teilungserklärung“ im engeren Sinn) – einerseits – und aus einem Planteil, in dem die mit diesem Miteigentumsanteil verbundenen Räumlichkeiten exakt dargestellt werden (sog. „Aufteilungspläne“).

Gegenstand einer Aufteilung nach dem WEG kann nur ein einheitliches Grundstück im Sinn der Grundbuchordnung sein. Ferner müssen die Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten in sich abgeschlossen sein (d.h. sie müssen eigenständig nutzbar sein). Auch Tiefgaragenstellplätze oder Garagen bilden häufig eigene Einheiten. Dies ist auch zu empfehlen, da diese dann leichter eigenständig verkauft oder verschenkt werden können.

Die Aufteilung nach dem WEG kann rechtlich auf zweierlei Weise erfolgen: durch Teilung im Eigenbesitz des Eigentümers (gemäß § 8 WEG) – einerseits – oder durch vertragliche Vereinbarung mehrerer Miteigentümer untereinander – andererseits (§ 3 WEG).

Zur Beurkundung der Teilungserklärung gemäß § 8 oder 3 WEG sind ferner die sog. „Aufteilungspläne“ erforderlich.

In diesen Aufteilungsplänen sind durch Zahlen alle Räume, die zu einer Sondereigentumseinheit zusammengefasst sind, mit derselben Ziffer zu bezeichnen (z.B. alle Räume einer Wohnung und der zugeordnete Kellerraum). Diejenigen Räume, die Gemeinschaftseigentum sind (Flur im Keller, Treppenhaus etc.) bleiben ohne Nummer.

Sofern sich auf dem Grundstück Garagen oder Tiefgaragenstellplätze befinden, ist es ratsam, diese ebenfalls als selbständige Teileigentumseinheiten zu bilden, d.h. jeweils mit einer fortlaufenden weiteren Nummer im Kreis zu versehen. Auf diese Weise ist es

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

möglich, sie getrennt zu verkaufen, auch an Erwerber, die nicht bereits eine Wohnung oder eine Gewerbeeinheit in derselben Eigentumsanlage innehaben oder miterwerben. Soweit es sich um Mehrfachstellplätze (z.B. Duplex oder Vierfachparker) handelt, erhält die gesamte Doppel- bzw. Vierfachparkereinheit eine Nummer; die einzelnen Paletten können dennoch selbständig verkauft werden.

Oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück oder Car-Ports können jedoch – anders als Garagen und Tiefgaragenstellplätze – nicht als selbständige Teileigentumseinheiten gebildet werden. Insoweit können nur Sondernutzungsrechte (hierzu nachstehend III. 4) geschaffen und einzelnen Eigentumseinheiten in der WEG-Anlage zugeordnet werden. Am wenigsten Probleme bereitet es, wenn die Sondernutzungsrechte bereits bei Begründung des Wohnungseigentums einer konkreten Eigentumseinheit zugeteilt werden können; in diesem Fall werden sie bezeichnet mit „SNR zu Whg. 3“ bzw. „SNR zu Teileigentum 3“. Ist eine solche sofortige Zuordnung nicht möglich, können die Sondernutzungsrechte auch „aufschiebend bedingt“ bestellt werden; in diesem Fall entstehen sie erst mit der Zuordnungserklärung im einzelnen Kaufvertrag (III. 4 am Ende). Erfolgt eine solche Zuordnung nicht, können Sondernutzungsrechte nicht mehr gebildet werden.

Aus diesem Grund gehen teilende Eigentümer bei großen Anlagen zunehmend dazu über, eine sog. „Parkeinheit“ zu bilden, z.B. einen Tiefgaragenstellplatz oder einen Kellerraum, die selbständiges Teileigentum bilden und denen alle Sondernutzungsrechte zunächst zugeordnet werden. Beim jeweiligen Verkauf kann dann das vom Erwerber gewünschte Sondernutzungsrecht von dieser „Parkeinheit“ abgetrennt und seiner erworbenen Sondereigentumseinheit auch im Grundbuch zugeordnet werden.

Vorstehendes gilt entsprechend für andere Sondernutzungsrechte auf dem Grundstück, etwa für Gartenflächen, die zur ausschließlichen Nutzung bestimmter Eigentümer stehen sollen.

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Ferner ist die Hundertstel oder Tausendstel-Liste notwendig. Die Größe der Miteigentumsanteile ist frei bestimmbar, allerdings sollte beachtet werden, dass mangels abweichender Regelung die Nutzen und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richten. Zu bedenken ist ferner, dass das öffentliche Abgabenrecht sich zwingend, d.h. unabhängig von der Regelung in der Teilungsurkunde, bei der Berechnung von z.B. Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz nach den Miteigentumsanteilen richtet. Bei der Festsetzung der Tausendstel-Miteigentumsanteile orientiert man sich am zweckmäßigsten nach dem Verhältnis der Wohnflächen, wobei Kellerräume in der Regel außer Betracht bleiben. In den Dachgeschossebenen sind Dachschrägen zwischen 1 m und 2 m lichter Höhe meistens lediglich zur Hälfte anzusetzen. Balkone werden üblicherweise zu einem Drittel berücksichtigt, Terrassenflächen bleiben außer Betracht.

Zur notariellen Beurkundung reichen häufig vorläufige Pläne, die etwas unvollständiger sein können. Für den Grundbuchvollzug bedarf es Pläne mit einer sog. „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ durch das Bauaufsichtsamt. Im Rahmen der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die gebildeten Einheiten räumlich abgeschlossen sind, insbesondere dass die Wohneinheiten über eine eigene Küche und Toilette verfügen.

Ein Exemplar der gesamten Planunterlagen verbleibt beim Bauordnungsamt. Ein weiterer Gesamtplansatz wird benötigt für das Grundbuchamt, mindestens ein drittes Original sollte erstellt werden, damit sich bei den Hausunterlagen, die der Verwalter verwahrt, eine Dokumentation vorliegt. Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch, wobei jedoch dem Grundbuchamt ein eigener, zusätzlicher Prüfungsspielraum zur Verfügung steht.

Die Beurkundung der Teilungserklärung ist Voraussetzung für den späteren Verkauf von Wohnungen, insbesondere im Bauträgermodell. Falls ein solcher „Verkauf vom Reißbrett“ geplant ist, empfiehlt es sich, auch die Baubeschreibung mit zum Bestandteil der

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Teilungserklärung zu machen, da in diesem Fall zusätzliche Notarkosten nicht anfallen (die Beurkundung der Baubeschreibung ist gegenstandsgleich mit der Beurkundung der Teilungserklärung). Es entsteht dann eine sog. Grundlagenurkunde, die dem Käufer bereits vor der Kaufvertragsbeurkundung in beglaubigter Abschrift zur Lektüre auszuhändigen ist, da im Kaufvertrag hierauf verwiesen wird. Der Inhalt der Grundlagenurkunde wird damit zum Bestandteil der vertraglichen Verpflichtungen.

Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung werden vom Notar beim Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht. Mit Vollzug wird das bisherige, für das Grundstück selbst angelegte Grundbuchblatt vom Grundbuchamt geschlossen und an dessen Stelle neue Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblätter, für jede Einheit je einzeln, angelegt. Auf diesen Grundbuchblättern sind jeweils im Bestandsverzeichnis der Miteigentumsanteil, das betreffende Grundstück samt Größe sowie die ziffernmäßige Bezeichnung des Raumeigentums („Räume, die im Plan mit Nr. 1 bezeichnet sind“) angegeben, ferner werden die Daten und Urkundsnummern der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung samt etwaiger Nachträge zitiert. Diese Urkunden samt Plänen werden auf ewige Zeiten im Grundbucharchiv verwahrt, so dass jeder interessierte Sondereigentümer oder dessen Gläubiger zur Klärung der Rechtsverhältnisse Einsicht nehmen kann.

In Abteilung II und III jedes Sondereigentums werden zunächst die Eintragungen wiederholt, die das Grundstück insgesamt betreffen, da ja mit jedem Sondereigentum zwingend ein Miteigentumsanteil an diesem Grundstück verbunden sein muss (Beispiel: Ver- und Entsorgungsrechte bezüglich Leitungstrassen, die das WEG-Grundstück queren). Ferner werden dort alle Belastungen vermerkt, die das jeweilige Sondereigentum ausschließlich betreffen (Beispiel: Räumt der Eigentümer der Wohnung 2 seinen Eltern hieran ein Wohnrecht auf Lebenszeit ein, wird dieses im Grundbuch der Einheit 2 vermerkt.). Gleiches gilt bei Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs. (Beispiel: War bereits am ungeteilten Grundstück eine Grundschuld eingetragen, die im Zug der Aufteilung nicht gelöscht wurde, wird diese als sog. „Gesamtbelastung“ an allen Einheiten

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

eingetragen bleiben. Ferner werden an der jeweiligen Sondereigentumseinheit Grundschulden oder Hypotheken eingetragen, die der jeweilige Sondereigentümer zu seiner Finanzierung bewilligt hat. Die Gläubigerin muss folglich nicht gefragt werden, wenn ein Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt werden soll.)

III. Gemeinschaftsordnung

Es ist nicht zwingend notwendig, dass eine Teilungserklärungsurkunde außer der bloßen Bildung der Miteigentumsanteile und Verknüpfung mit Raumeigentum sowie den Aufteilungsplänen weitere Textbestandteile enthält. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt in zahlreichen Paragraphen das sog. „Gemeinschaftsverhältnis“, also die Rechtsbeziehungen der Sondereigentümer untereinander. Häufig passt jedoch die gesetzlich vorgesehene Lösung nicht auf den jeweiligen Einzelfall. Es ist daher typisch, dass auch Bestimmungen zur sog. „Gemeinschaftsordnung“ enthalten sind, welche die gesetzlichen Vorschriften modifizieren oder abändern, soweit sie überhaupt abänderbar (dispositiv) sind. Die wichtigsten Regelungsthemen und möglichen Regelungsinhalte darf ich Ihnen nachstehend vorstellen:

1. Zulässige Benutzung

Von besonderer Relevanz für das friedliche Miteinander in einer Eigentümergemeinschaft und zugleich wertbildender Umstand ist die Definition der gestatteten Nutzung der Sondereigentumseinheiten: Dürfen diese nur Wohnzwecken dienen, oder ist dort auch eine Praxis bzw. Kanzlei möglich? Schadet ein häusliches Büro mit oder ohne Kundenfrequenz? Besonders relevant wird die Beschreibung bei Teileigentumseinheiten, die ihrer Natur nach nicht zu Wohnzwecken dienen: Kann jede Art von Gewerbe ausgeübt werden? Oder ist gastronomische Nutzung bzw. produzierendes Gewerbe oder lärmintensive handwerkliche Tätigkeit untersagt?

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Die Festlegungen in der Gemeinschaftsordnung bewegen sich regelmäßig im Spannungsfeld zwischen der Ausgrenzung störender Tätigkeiten – einerseits – und der Ermöglichung einer flexiblen Umnutzung im Hinblick auf künftige Veränderungen der Marktlage – andererseits.

2. Lastentragung

Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums werden nach dem Gesetz im Zweifel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen. Sofern eine zentrale Heiz- und/oder Warmwasserversorgung im Haus installiert ist, schreibt die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten zumindest für 50 % des gesamten Aufwands vor; regelmäßig wird dieser Anteil in der Gemeinschaftsordnung erhöht. Denkbar ist aber auch, den allgemeinen Schlüssel zu ändern und an dessen Stelle beispielsweise das Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. Nutzflächen zu setzen. (Damit können flexibel Fälle erfasst werden, in denen sich Wohnungen dadurch vergrößern, dass beispielsweise Hobbyräume zu Wohnräumen umgebaut oder Dachgeschosse ausgebaut werden.) Es ist nicht unüblich, dass in der Gemeinschaftsordnung festgelegt wird, dass einzelne Teile des Gemeinschaftseigentums gleichwohl allein vom Wohnungseigentümer instand zu halten sind. Bei der Errichtung der Teilungserklärung ist hier besondere Aufmerksamkeit erforderlich. Hier ist stark auf den Einzelfall abzustellen.

3. Unterabrechnungseinheiten

Im Interesse einer gerechten Verteilung der Lasten und Berechtigungen legen Wohnungseigentümer zunehmend Wert darauf, nicht zur Finanzierung von Aufwendungen beitragen zu müssen, die ihnen fernliegende und von ihnen nicht genutzte Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen. So werden z.B. häufig bei

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Objekten mit mehreren Treppenhäusern die Kosten des Treppenhauses nur auf die jeweils dadurch erschlossenen Wohnungen umgelegt, die Liftkosten nicht auf die Erdgeschosswohnungen (es sei denn, der Lift wird in nennenswertem Umfang auch für den Transport von der Tiefgarage ins Erdgeschoss benutzt) oder die Kosten der Tiefgarage werden nur unter den Stellplatz-Teileigentümern verteilt. Solche Unterabrechnungseinheiten sind allerdings für den WEG-Verwalter mit erhöhtem Abrechnungsaufwand verbunden.

4. Sondernutzungsrechte

Am Gemeinschaftseigentum können beispielsweise Gartenflächen, Stellplatzflächen, das Gemeinschaftseigentum im Bereich der Balkone oder andere Bereiche des Gemeinschaftseigentums (Dachbodenabteile etc.) einzelnen Sondereigentumseinheiten zur ausschließlichen Nutzung (und dann regelmäßig auch Lastentragung) zugewiesen werden. Man spricht in diesem Zusammenhang von sog. „Sondernutzungsrechten“. Diese werden durch Bezugnahme auf die Teilungserklärung im Grundbuch zum Bestandteil des Grundbuchinhalts mit der Folge, dass bei einer Veräußerung der Eigentumswohnung die Sondernutzungsrechte automatisch mitübertragen werden. Sondernutzungsrechte können nur innerhalb der Eigentümergemeinschaft isoliert weiterübertragen werden, aber nicht an außenstehende Dritte. Sie sind oft von ganz erheblichem wirtschaftlichem Gewicht. (Man denke nur an Terrassen- oder Gartenflächen oder an Sondernutzungsrechte an Teilen der Fassade zur Anbringung von Reklame etc.)

Einmal zugewiesene Sondernutzungsrechte können nicht durch Beschluss der Eigentümerversammlung wieder entzogen werden. Bei einer isolierten Übertragung des Sondernutzungsrechts an einen anderen Sondereigentümer müssen (wegen der damit möglicherweise verbundenen Wertminderung) die am verlierenden Sondereigentum eingetragenen Gläubiger (z.B. Banken) zustimmen.

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

5. Eigentümerversammlung

§§ 23 ff. WEG regeln Ablauf und Formalitäten der jährlich mindestens einmal durchzuführenden Wohnungseigentümerversammlung. Hinsichtlich der Stimmkraft der Eigentümer sieht § 25 Abs. 2 WEG vor, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme habe (unabhängig also von der Größe seiner Einheit und der Zahl der Einheiten, die er im Objekt hat). Dies ist wenig praktikabel, so dass in aller Regel derselbe Schlüssel, wie er für die Lastentragung maßgeblich war (Miteigentumsanteil oder Wohnflächen etc.) vereinbart wird. Bei etwa gleich großen Einheiten bietet es sich an, zur Erleichterung der Mehrheitsermittlung eine Stimme pro Sondereigentumseinheit vorzusehen. Darüber hinaus finden sich in Gemeinschaftsordnungen häufig Regelungen über eine etwaige Mindestanwesenheitsquote (Quorum) als Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit, Regelungen zur Entsendung von Vertretern in die Eigentümerversammlung, zu etwa vom Gesetz abweichenden Mehrheitserfordernissen oder zu Vetorechten einzelner Eigentümer in bestimmten Fragen.

6. Veräußerung eines Sondereigentums

Gemäß § 12 WEG kann vereinbart werden, dass zur Veräußerung eines Sondereigentums die Zustimmung der anderen Sondereigentümer oder des WEG-Verwalters erforderlich ist. Wegen der zusätzlichen Kosten (Notargebühren und meist zusätzliche Verwalterhonorare) und des geringen Nutzen, da die Zustimmung aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschrift ohnehin nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann, rate ich dringend von einer solchen Gestaltung ab.

Selbstverständlich bemühe ich mich um diese Zustimmung, wenn eine Bestandswohnung verkauft werden soll und die Teilungserklärung eine solche Zustimmung vorsieht.

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

7. Verwaltung

Die vielfachen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum (Aufstellung des Wirtschaftsplans, Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder und Rücklagen, ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Reinigung und Versicherung, Durchsetzung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft bezüglich des Gemeinschaftseigentums etc.) erfordert bei Eigentumsanlagen mit mehreren Eigentümern regelmäßig einen WEG-Verwalter. Natürlich können die Eigentümer diese Verwaltung auch in ihre eigene Hand nehmen; sofern es jedoch zu Missständen kommt, muss notfalls ein professioneller Verwalter durch den Richter bestellt werden (§ 26 Abs. 3 WEG).

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Lasten- und Kostenbeiträge entgegenzunehmen, also das regelmäßig monatlich erhobene Hausgeld einzuziehen. Hierbei handelt es sich um eine Vorauszahlung auf die voraussichtlich das jeweilige Sondereigentum betreffenden anteiligen Gemeinschaftslasten aus dem Wirtschaftsplan, über die nach Feststellung des Abschlusses abzurechnen ist. Bei großen Sondereigentumsgemeinschaften wird es sich empfehlen, zur Unterstützung und zugleich Kontrolle des Verwalters einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEG zu wählen.

Die dem Verwalter im Einzelnen obliegenden Rechte und Pflichten regelt üblicherweise ein Verwaltervertrag, der zugleich seine Vollmacht im Außenverhältnis enthält und umgrenzt. Darin ist auch die Verwaltergebühr (die regelmäßig monatlich erhoben wird und typischerweise für jede Einheit gleich hoch ist) geregelt. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit; die Bestellung darf auf jeweils höchstens fünf Jahre vorgenommen werden. Die vorzeitige Abberufung eines Verwalters kann auf das Vorliegen wichtiger Gründe beschränkt werden. Die

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Verlängerung des Verwaltungsmandats kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der Beststellungszeit beschlossen werden.

8. Weitere Regelungen

Je nach der konkreten Gestaltungsaufgabe enthalten notariell beurkundete Gemeinschaftsordnungen oft weitere, den Beteiligten am Herzen liegende Festlegungen. So können z.B. die erforderlichen Versicherungen für das Gemeinschafts- und Sondereigentum bestimmt werden, eine Hausordnung aufgestellt werden, Regelungen zur Instandhaltungsrücklage (deren Bildung sonst im Rahmen der geschuldeten ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans beschlossen wird), Sonderbestimmungen zur Entziehung des Wohnungseigentums getroffen werden etc.

IV. Änderungen der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung

Mag auch die konkrete Formulierung der Gemeinschaftsordnung versuchen, die wichtigsten Fälle möglicher künftiger Veränderungen der Verhältnisse zu berücksichtigen, ergeben sich während des Bestehens einer Eigentümergemeinschaft über regelmäßig sehr lange Zeiträume mit wechselnder Zusammensetzung immer wieder Anlässe zu baulichen Veränderungen (1), Änderungen der Teilungserklärung (2) und der Gemeinschaftsordnung (3). Ferner sollen häufig Beschlüsse der Eigentümerversammlung Änderungen im Verhältnis der Sondereigentümer zueinander herbeiführen (4).

1. Bauliche Veränderungen, die lediglich das Sondereigentum eines Beteiligten berühren, kann dieser ohne Zustimmung und Mitwirkung der anderen Eigentümer ausführen. Voraussetzung ist aber, dass es sich um keine tragenden Wände oder Fassadenteile handelt und auch sonst Einwirkungen auf das gemeinschaftliche

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Eigentum, die über das beim geordneten Zusammenleben zumutbare Maß (§ 14 WEG) hinausgehen, ausgeschlossen sind. Denkbar ist weiterhin, dass eine Baumaßnahme ausschließlich zwei Sondereigentümer gemeinsam betrifft, so dass diese sie einvernehmlich beschließen und durchführen können, etwa dann, wenn eine nichttragende Zwischenwand zwischen zwei Einheiten, die im gemeinschaftlichen Mit-Sondereigentum der jeweils angrenzenden Eigentümer steht, verändert werden soll. In sehr vielen Fällen betreffen Baumaßnahmen jedoch das gemeinschaftliche Eigentum. Soweit es sich dabei um bloße Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen handelt, können die Eigentümer hierüber durch Mehrheitsbeschluss entscheiden oder deren Durchführung erfolgt unmittelbar durch den WEG-Verwalter als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung (§§ 21 Abs. 3, 4 WEG).

Alle darüber hinausgehenden baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums bedürfen jedoch der Vereinbarung unter allen Sondereigentümern mit Ausnahme derer, deren Rechte hierdurch nur absolut geringfügig betroffen sind (§§ 22 Abs. 1, 14 WEG). Die Rechtsprechung ist insoweit sehr streng: Gehören z.B. einem Eigentümer die zwei Wohnungen am Ende eines Flurs und möchte er einen Teil dieses Etagenflurs „abtrennen“ und in das Sondereigentum einer Wohnung überführen, sind alle anderen Eigentümer im Rechtssinn hiervon betroffen, auch wenn sie dieses „tote Ende“ des Flurs praktisch nicht benutzen, da ihnen juristisch Miteigentumsanteile an Gemeinschaftsflächen verloren gehen.

2. Änderungen der Teilungserklärung gehen häufig auch mit baulichen Veränderungen gemäß oben 1 einher. Denkbar ist z.B. eine Erhöhung oder Reduzierung der Zahl der Sondereigentumseinheiten durch Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, eine Änderung in der Gewichtung der einzelnen Miteigentumsanteile, um den Maßstab der Lastenverteilung und Stimmgewichtung gerechter zu gestalten (sofern dieser sich nach den Miteigentumsanteilen und nicht beispielsweise nach den Verhältnissen

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

der tatsächlich geschaffenen, beheizten Flächen richtet), aber auch eine „Umwidmung“ von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum oder von Wohnungseigentum in Teileigentum (Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung) oder umgekehrt.

In den meisten Fällen ist die Mitwirkung der einzelnen Sondereigentümer hieran sowie der an den Sondereigentumseinheiten eingetragenen Belastungsgläubiger erforderlich. Bei konkretem Bedarf informiere ich Sie gerne über diese Fragen.

3. Änderungen der Gemeinschaftsordnung (gegenüber dem bisherigen Wortlaut der notariell beurkundeten Gemeinschaftsordnung oder aber im Verhältnis zu den bislang geltenden Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes) erfolgen durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Damit diese Vereinbarung für die Zukunft auch gegenüber neuen Beteiligten gelten (Käufer, Erwerber bei unentgeltlicher Übertragung, Ersteigerer im Fall der Zwangsversteigerung), müssen sie im Grundbuch eingetragen werden, so dass zumindest die notarielle Beglaubigung der Unterschriften aller Wohnungseigentümer notwendig ist. Ferner müssen alle in den Sondereigentumsgrundbüchern eingetragenen Gläubiger zustimmen, weil ja mit einer Änderung der Gemeinschaftsordnung wiederum eine potenzielle Wertminderung verbunden sein könnte.

Mögliche Regelungsgegenstände einer Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung aller Eigentümer sind z.B. ein Wechsel im Schlüssel für die Verteilung der Lasten, Änderung des Stimmverhältnisses, die Begründung von neuen Sondernutzungsrechten oder die Bildung von Unterabrechnungseinheiten, die nachträgliche Abschaffung der Notwendigkeit einer Verwalterzustimmung zu Veräußerungen etc.

Die Notwendigkeit einer einstimmigen Vereinbarung aller vorhandenen Sondereigentümer erschwert erheblich solche Änderung. Die Rechtsprechung hat in

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Einzelfällen gestattet, durch Regelungen der ursprünglichen Gemeinschaftsordnung anstelle der Einstimmigkeit das Mehrheitserfordernis einzuführen, sofern die möglichen Vereinbarungsgegenstände auf sachlich begründete und begrenzte Fälle eingeschränkt sind, die insbesondere aufgrund einer Veränderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geboten sind.

4. Neben der Einstimmigkeit (bzw. bei entsprechender Klausel in umgrenzten Fällen qualifizierte Mehrheiten) erfordernden Vereinbarungen, die stets der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, kennt das Wohnungseigentumsgesetz als Mittel der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft den sog. Beschluss. Darunter fallen nach der Systematik des § 21 Abs. 3 WEG Einzelmaßnahmen der Verwaltung, die ohne Dauerwirkung sind (Beispiel: Beschluss über die Durchführung einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme mit Umlage, Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Folgejahr, Beschluss über die Anschaffung eines neuen Rasenmähers etc.). Zustimmende wie ablehnende Beschlüsse (auch zu bereits früher beschlossenen Themen) können in Wohnungseigentümerversammlungen oder im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit der vertretenen Stimmen gefasst werden. Mit Ausnahme bestimmter Umstände, die zur unheilbaren Nichtigkeit eines Beschlusses führen, ist ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften unbeachtlich, wenn binnen eines Monats keine gerichtliche Entscheidung zu dessen Überprüfung beantragt wurde (§§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG).

Klauseln, die Änderungen im Beschlussweg durch entsprechende Öffnungen der Gemeinschaftsordnung ermöglichen, werden in Zukunft gerade bei großen Eigentümergemeinschaften, mit denen Einstimmigkeit sonst nie zu erreichen ist, in Erwägung zu ziehen sein.

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

V. Verfügungen über Wohnungseigentum

Der Verkauf oder die sonstige Übertragung (z.B. im Weg vorweggenommener Erbfolge) von Eigentumswohnungen läuft grds. nach denselben Regeln wie die Übertragung eines Grundstücks ab. Sofern dies jedoch in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters oder der anderen Wohnungseigentümer in grundbuchmäßiger (also notariell beglaubigter) Form, § 12 WEG.

Auch wenn die Zustimmung des Verwalters oder der anderen Sondereigentümer zur Veräußerung nicht erforderlich ist, sollte der Erwerber unverzüglich mit dem Verwalter Kontakt aufnehmen und ihn vom Datum des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten informieren. Ab diesem Zeitpunkt beginnt im Innenverhältnis zum Veräußerer seine Pflicht zur Tragung des monatlichen Hausgeldes, also der pauschalen Vorab-Umlage auf die Gesamtbeteiligung an den Gemeinschaftskosten.

Insoweit können sich erhöhte Risiken ergeben: Die Gemeinschaftsordnung kann nämlich vorsehen, dass der Erwerber einer Einheit (dies gilt nicht für den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung) für Rückstände des Voreigentümers haftet. Auch wenn er als im Innenverhältnis gegenüber dem Veräußerer erst ab einem bestimmten Stichtag (Besitzübergang) dafür verantwortlich sein soll, kann ihn die Eigentümergemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) auf diese Rückstände in Anspruch nehmen und ihn auf den (möglicherweise uneinbringlichen) Regress gegen seinen Veräußerer verweisen. Es empfiehlt sich, hierzu die Gemeinschaftsordnung zu konsultieren.

Auch unabhängig davon sollte sich jeder Erwerber einer Eigentumswohnung vor der Entscheidung über den Kauf die Teilungserklärung (samt Gemeinschaftsordnung) und die Protokolle der Eigentümerversammlungen aushändigen lassen sowie die letzten Jahresabrechnungen einsehen. Nur dadurch erfährt er, welche Rechte mit seinem

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Sondereigentum verbunden sind, welche Nutzungen dort möglich sind und welche Pflichten er eingeht. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen enthalten für ihn wichtige Aufschlüsse über Probleme der Eigentümergemeinschaft (möglicherweise dort anhängige Prozesse oder Gewährleistungsverfahren und sonstige Streitigkeiten sowie für die Zukunft angekündigte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen). Sofern die Gemeinschaftsordnung durch eine „Öffnungsklausel“ ihre Änderung im Beschlussweg erlaubt, muss der Käufer auch nach solchen Beschlüssen mit Zukunftswirkung „fahnden“. In aller Regel enthalten Kaufverträge eine pauschale Versicherung des Veräußerers, dass ihm keine Beschlüsse bekannt seien, die nach Besitzübergang zu einer Sonderumlage führen könnten. Allerdings schützt dies den Käufer nicht, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass sich der Veräußerer schuldlos geirrt hat. Regelmäßig zu empfehlen ist daher die Rückfrage beim Verwalter, auch zur Höhe der insgesamt vorhandenen Instandhaltungsrücklage, die ja anteilig auf den Erwerber übergeht.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung geht nach den gesetzlichen Bestimmungen unabhängig vom Datum des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten (i.d.R. Kaufpreiszahlung) erst dann auf den Erwerber über, wenn dieser Eigentümer wird (also mit Umschreibung im Grundbuch). Es ist fairer, den Erwerber ab dem Datum des Besitzübergangs (ab dem der auch die Lasten trägt) durch Vollmacht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu berechtigen.

VI. Eigentumswohnung und Vermietung

Falls an einer bereits vermieteten Wohnung nachträglich Sondereigentum begründet wird (also bei der „Aufteilung“ eines Mehrfamilienhauses durch den teilenden Eigentümer) und die Einheit sodann verkauft wird, steht dem Mieter, der bereits während der Aufteilung und noch zum Zeitpunkt des Verkaufs Mieter der Wohnung ist, ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das binnen zwei Monaten ab Mitteilung über den wirksam gewordenen Vertrag in schriftlicher Form ausgeübt werden kann. Dieses führt dazu, dass mit dem

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Mieter ein Kaufvertrag zu denselben Bedingungen zustande kommt, wie er mit dem Dritten, der die Wohnung durch Kaufvertrag erworben hat, vereinbart wurde. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts sollte also erst dann erfolgen, wenn die Finanzierung des Erwerbs gesichert ist.

Auch wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, ist der Mieter nicht schutzlos. Vielmehr gilt der bisherige Mietvertrag unverändert auch gegen den neuen Erwerber (§ 566 BGB), der Mieter braucht sich also nicht darauf einzulassen, neue Verträge abzuschließen. Außerdem ist für den Mieter, der bereits vor Anlage der Wohnungsgrundbücher Mieter war, der Eigenbedarfskündigungsschutz gemäß § 577a BGB um drei bzw. in Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung gar bis zu zehn Jahren verlängert.

Die Abrechnung der Nebenkosten mit dem Mieter ist bei Sondereigentum recht einfach: Die vom WEG-Verwalter jährlich zu erteilende Abrechnung über den Anteil an den Gemeinschaftskosten enthält die verbrauchsabhängigen Lasten sowie die umlegungsfähigen sonstigen Kosten. Nicht auf den Mieter umgelegt werden können die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sowie die Verwaltergebühr. Diese bilden jedoch für den Vermieter Werbungskosten (bezüglich der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage allerdings erst in dem Zeitpunkt, in dem die Instandhaltungsrücklage aufgelöst und für Gemeinschaftsmaßnahmen verwendet wird). Zusätzlich auf den Mieter umgelegt werden kann gemäß Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung ferner die Grundsteuer, welche die Gemeinde unmittelbar beim Eigentümer durch Quartalszahlungen erhebt.

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de

Dr. Georg Liessem

Notar

Für weitere Erläuterungen und Rückfragen im und außerhalb des Beurkundungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Dann kann auf Ihre spezielle Situation umfassend eingegangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Georg Liessem

- N o t a r -

Villa Editha

Siegfried-Rädel-Strasse 28, 01796 Pirna

Tel. 03501 / 44 33 30 Fax. 03501 / 44 33 41

www.notar-liessem.de Email: notar@notar-liessem.de