

Eigentumswohnung

Begründung von Raumeigentum

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 sogenanntes „Gemeinschaftseigentum“, das allen Sondereigentümern im Verhältnis der ihnen jeweils zugewiesenen Miteigentumsanteile zueinander zu eigen ist. 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. Soweit sich jedoch Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z. B. Steig- und Fallleitungen der Heizungsanlage) innerhalb des Sondereigentums befinden, bleiben sie Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Balkone sind als Auskragung der Fassade nur sehr eingeschränkt (z. B. hinsichtlich des Oberflächenstrichs) sondereigentumsfähig. Allerdings ist zu bedenken, dass auch an Gebäudeteilen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind (Dachterrassen, der überwiegende Teil von Balkonen, Terrassen etc.), durch sogenannte „Sondernutzungsrechte“ im Rahmen der Gemeinschaftsordnung eine Zuordnung zu einer einzelnen Sondereigentumseinheit herbeigeführt werden kann, die dem Sondereigentum wirtschaftlich nahekommt.

Aus Vorstehendem ergibt sich, dass die Bildung von Sondereigentum sich urkundlich in einer notariellen Teilungserklärung 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 (sogenannte „Aufteilungspläne“). Diese Pläne bedürfen der sogenannten



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

„Abgeschlossenheitsbescheinigung“ durch das Bauaufsichtsamt. Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, dass diese Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor der Beurkundung der Teilungserklärung vorliegt, allerdings ist dies ratsam, da sonst bei Beanstandungen oder Auflagen des Bauamtes ein Nachtrag zur Teilungserklärung mit neuen Plänen gefertigt werden muss. Im Rahmen der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die gebildeten Einheiten räumlich abgeschlossen sind, insbesondere über eigene Küche und Toilette verfügen.

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 nämlich in zahlreichen Paragraphen das sogenannte „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 sogenannten „Gemeinschaftsordnung“ enthalten sind, welche die gesetzlichen Vorschriften modifizieren oder abändern, soweit sie überhaupt abänderbar (dispositiv) sind.

Verkauf einer Eigentumswohnung

Der Verkauf oder die sonstige Übertragung (z. B. im Weg vorweggenommener Erbfolge) von Eigentumswohnungen läuft grundsätzlich 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. Muss der Verwalter zustimmen, ist seine Verwaltereigenschaft dem Grundbuchamt durch das Bestellungsprotokoll nachzuweisen, bei dem die Unterschrift des Versammlungsleiters, eines weiteren Eigentümers und gegebenenfalls des Vorsitzenden des Verwaltungsrats notariell beglaubigt werden müssen.

Auch wenn die Zustimmung des Verwalters oder der anderen Wohnungseigentümer 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



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Einheit (dies gilt nicht für den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung) für Rückstände des Voreigentümers haftet. Auch wenn er also nach Maßgabe seines Kaufvertrages 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 bzw. sich beim Verwalter nach Hausgeldrückständen zu erkundigen, nachdem der Verkäufer dem Käufer hierzu Vollmacht erteilt hat.