

## **Notar Dr. Peter Schubert**

Kaufingerstr. 22 \* 80331 München

Fon 089 1787 667-0 \* Fax 089 1787 667-25 \* [info@notarschubert.de](mailto:info@notarschubert.de) \* [www.notarschubert.de](http://www.notarschubert.de)

## **Kauf einer Immobilie unter besonderer Berücksichtigung von Wohnungseigentum**

A Vorbereitungsphase / Vorüberlegungen

### **1. Arten von Immobilien**

1. Eigentumswohnungen gehören systematisch zu den Immobilien (= unbewegliche Gegenstände im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB), im Gegensatz zu den „Mobilien“ (= bewegliche Gegenstände). Man kann Immobilien nach verschiedenen Gesichtspunkten einteilen:
  - a) Nach der Art der Bebauung: Wohngebäude (Mehrfamilienhaus/Hochhaus, Reihenhäuser - Reiheneckhaus, Reihemittelhaus - Doppelhaushälfte, freistehendes Haus; Fabrikgebäude (z.B. Massivbauten, Hallen etc.); sonstige Gewerbebauten (Ladengeschäfte, Restaurants etc.), sonstige Bauten (Schuppen, landwirtschaftliche Gebäude, Garagen etc.).
  - b) Nach ihrer rechtlichen Qualität:  
Bauten des Eigentümers auf seinem Grund und Boden, Bauten auf fremdem Grund und Boden (z.B. durch Mieter oder Pächter sowie in bestimmten Sonderfällen in den neuen Bundesländern - „Nutzungsrechtsbauten“), Bauten auf Grund eines Erbbaurechtes, Wohnungs- und/oder Teileigentum (= z.B. Eigentumswohnung).
2. Darüber hinaus kann man Gebäude noch nach der Nutzungsabsicht des Eigentümers unterscheiden:
  - a) Der Eigentümer kann das Objekt selbst nutzen wollen zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken = Eigennutzung.
  - b) Der Eigentümer kann das Objekt auch für andere nutzen wollen = Fremdnutzung = Nutzung als Kapitalanlage. Hier ist insbesondere an die Vermietung und Verpachtung zu denken. Zu unterscheiden ist dabei wiederum nach der Art des vermieteten oder verpachteten Objektes (Großobjekte, Gewerbeflächen, Häuser, Eigentumswohnungen etc.).
  - c) Als Kapitalanlage ist auch noch an die Beteiligung an einem offenen oder geschlossenen Immobilienfonds zu denken, ferner an Sonderformen (Immobilien im Ausland, Time-Sharing bei Auslandsimmobilien, sonstige Sonderformen bei Auslandsimmobilien).

- d) Auch aus Sicht eines Nichteigentümers (= Mieters) kann eine Immobilie als Kapitalanlage dienen, wenn eine Untervermietung erfolgt, sofern diese vom Vermieter ausdrücklich erlaubt wurde (§ 553 BGB).

## 2. Auswahlkriterien beim Erwerb einer Immobilie

### 1. Allgemeines

Eine übliche Formulierung, vor allem vieler Makler, für die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl eines Objektes lautet „die Lage, die Lage und nochmals die Lage“. Wenngleich dies etwas überspitzt formuliert sein mag, ist an dieser These sicher die herausragende Bedeutung der Lage einer Immobilie als Auswahlkriterium zutreffend.

Im Folgenden soll jedoch weiter differenziert werden.

### 2. Immobilie zur Selbstnutzung

Nachdem man für sich geklärt hat, dass die eigene Wohnung/das eigene Haus nicht angemietet werden, sondern gekauft werden soll, stellt sich die Frage nach dem geeigneten Objekt. Hier kann nur eine Übersicht gegeben werden über Auswahlkriterien, die auf jeden Fall in die Überlegungen mit einbezogen werden sollten. Jeder Einzelne hat jedoch individuelle Präferenzen.

- a) Lage des Objekts innerhalb eines Großraumes: Straßenanbindung (z.B. Autobahn-, Bundesstraßenverbindung), Verkehrsanbindung allgemein, Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, U-Bahn, Bus, Straßenbahn etc., Häufigkeit des Verkehrs).
- b) Örtliches Umfeld, Infrastruktur (Schulen, Kindergarten, Sporteinrichtungen, Krankenhaus, Ärzte ...).
- c) Soziale Situation der Wohngegend (Bevölkerungsstruktur: Alter, soziale Schichten, kulturelle und nationale Besonderheiten).
- d) Umwelteinflüsse im Wohngebiet (Lärm, Immissionen, sonstige Umweltbeeinträchtigungen - Fluglärm, Hochwassergebiet).
- e) Größe des Hauses/der Wohnung und Raumaufteilung (Grundfläche, Zimmeranzahl/-größe, sonstige Nutzflächen: Unterkellerung, Dachboden - Ausbaufähigkeit ? -, Hobbyräume).
- f) Ausstattung des Objekts (Ausbauzustand/Eigenleistung, verwendete Materialien, vorhandene Nebenräume, angelegter Garten ?).
- g) Qualität - Einhaltung von öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften (Bau nach DIN-Normen), einfache, mittlere oder gehobene Ausstattung; Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. flexible Wände, Dachgeschossausbau).
- h) Nebenkosten des Objekts (Art der Beheizung, ökologische Bauweise, Niedrigenergiehaus ?, Grundsteuer, Versicherung, Reparaturfreundlichkeit - zu erwartende Reparaturkosten/Rücklagen; noch offene Erschließungskosten/Ausbaukosten (Straße, Kanal, Abwasser - auch Kläranlage !).  
Bei Eigentumswohnung: Verwalterkosten, Rücklagen, Hausgeld (= laufende Nebenkosten).

- i) Sonstiges: Eigene Vorlieben, besondere Architektur etc.
- j) Kaufpreis und Kaufnebenkosten: Kaufpreis für Grundstück und Gebäude/für bewegliche Sachen, Maklerprovision, Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuchkosten (abhängig von der Höhe des Kaufpreises), sonstige Kosten.
- k) Verwertungsmöglichkeit und Werterhalt - wieder erzielbarer Verkaufserlös (z.B. bei Umzug oder sonstiger Verwertung - Wegzug in ein Pflegeheim).

3. Zusätzliche/andere Aspekte bei Immobilien die zur Kapitalanlage erworben werden:

Bei der Immobilie steht naturgemäß die Rendite im Vordergrund. Hier ist die Auswahl naturgemäß deutlich größer als bei einem Objekt, das man nur Selbstnutzung erwerben möchte. Tendenziell stehen alle oben beschriebenen Objekte zur Auswahl. Folgende Aspekte verdienen besondere Beachtung:

- a) Lage des Objektes - hierbei ist die Lage nach objektiven Gesichtspunkten auszuwählen; die Lageaspekte, die bei der selbst genutzten Wohnung eine Rolle spielen, kommen ebenfalls zum Tragen. Die Lage hat hier eine noch größere Bedeutung im Hinblick auf die Verwertbarkeit (Wiederverkauf) der Immobilie und damit auch auf die Liquidität. Künftige Wertentwicklung der Immobilie: Diese ist schwer zu prognostizieren, sie hängt wiederum von der Lage und der Qualität des Objektes ab.
- b) Objekt vor Ort oder an einem anderen Ort ?  
Häufig verhält es sich bei Immobilien als Kapitalobjekt so:  
Bei den einen Objekten ist die anfängliche Mietrendite überdurchschnittlich, die voraussichtliche Wertentwicklung jedoch unterdurchschnittlich (in weniger bedeutenden Städten), bei anderen Objekten ist die Mietrendite anfangs unterdurchschnittlich, die zu erwartende Wertsteigerung jedoch überdurchschnittlich (vor allem in „Toplagen“ (Großstädte wie München, Frankfurt etc.)). In entsprechenden Finanzzeitschriften (z. B. Finanztest von Stiftung Warentest, Capital) werden ständig Ratings veröffentlicht, die einen Überblick über die aktuelle Mietrendite (netto) der jeweiligen deutschen Großstädte verschaffen.

Steuerliche Vorteile: Der Erwerb einer Immobilie kann kurzfristig oder mittelfristig Steuern sparen helfen (Abzug von Anschaffungs- und/oder Sanierungskosten). Aber Achtung: Die Versprechungen der Anbieter sind stets sorgfältig zu prüfen.

**3. Suche nach dem geeigneten Objekt**

Hierfür gilt, dass sämtliche zur Verfügung stehenden Informationsmöglichkeiten ausgenutzt werden sollten. Je nach Lage und Ort des Objektes können diese ganz unterschiedlich sein:

- 1. Eigengenutztes Objekt:
  - a) Örtliche Tageszeitung (vor allem mittwochs und samstags, Süddeutsche Zeitung jetzt freitags)
  - b) Banken, Bausparkasse, Makler- und Immobilienbüros
  - c) Internet, Fernsehen (Radio) - z. B. [www.planethome.de](http://www.planethome.de)

- d) Freunde, Bekannte, sonstige fachkundige Personen vor Ort
  - e) Eigene Inserate in Tageszeitung oder sonstigen Zeitungen/Zeitschriften (wöchentlich erscheinende Zeitungen) - diese sind jedoch meist erfolglos !
  - f) Erkundigungen direkt bei den jeweiligen Gemeinden (Liegenschaftsämter)
  - g) Bei Ortswechsel: Alle nur verfügbaren Informationen über den Ort einholen (Fremdenverkehrsamt, Tourismuszentrale, Gemeinde selbst) - im Zweifel lieber vorübergehend zur Miete wohnen und erst später kaufen, wenn die eigenen örtlichen Prioritäten feststehen.
2. Kapitalanlageobjekte:  
Zusätzlich sind zur berücksichtigen
- a) Überörtliche Tageszeitungen (Süddeutsche Zeitung, Frankfurter Allgemeine etc.).
  - b) Immobilienführer/Fachliteratur
  - c) Steuerberater (zur Abklärung, welches Objekt steuerlich anzuraten ist).
  - d) Im Übrigen wie unter 1.

#### 4. Finanzierung

Nicht jeder ist in der Lage, seine Immobilie aus der Portokasse zu finanzieren. Darüber hinaus ist dies nicht immer sinnvoll, selbst wenn es möglich sein sollte.

1. Allgemeines
- a) Der Käufer sollte sich rechtzeitig um die Finanzierung bemühen, nicht erst, nachdem der Kaufvertrag beim Notar abgeschlossen ist. Dies spart Kosten, Ärger und eine ggf. erforderlich werdende teure Zwischenfinanzierung.
  - b) Generell empfiehlt sich, da es sich schließlich um die Finanzierung von hohen Beträgen handelt, deren Abzahlung oft ein halbes Leben dauert, viele Angebote einzuholen, auch von überörtlichen Banken und Instituten (aktuelle Konditionen werden meist z.B. in überregionalen Tageszeitungen oder Wirtschaftszeitschriften z.B. „Finanztest“ veröffentlicht). Daneben sollte man auch mit der Hausbank sprechen, um ggf. noch günstigere Konditionen „herauszuholen“. Neu: Finanzierung über das Internet ermitteln.
  - c) In Niedrigzinsphasen empfehlen sich eher längere Laufzeiten, die ggf. mit kürzeren Laufzeiten kombiniert werden können (Laufzeitenmix). In Hochzinsphasen empfehlen sich eher kürzere Laufzeiten. Es kommt jedoch immer darauf an, welche Zinsprognose man selbst für die Zukunft stellt. Darüber hinaus ist noch zu denken an Finanzierungen über Lebensversicherungen (häufig etwas günstiger, doch Achtung: Diese Finanzierung wird in dem Moment teurer, in dem das Objekt nach relativ kurzer Zeit wieder verkauft wird), Bausparverträge etc.
2. Selbstgenutztes Objekt
- Beim selbst genutzten Objekt empfiehlt es sich, vorhandenes Eigenkapital so weit wie möglich einzusetzen, da - nach derzeit geltendem Recht - die auf das Darlehen gezahlten privaten Schuldzinsen grundsätzlich nicht abziehbar sind (als Werbungskosten, Betriebs-

ausgaben oder Sonderausgaben). Eine gesunde Finanzierung eines Objektes ist in der Regel dann gesichert, wenn der Käufer über ein Eigenkapital von mindestens 30 %, besser 40 %, verfügt und den Rest fremd finanziert. Viele Banken gewähren jedoch heute auch Kredite, selbst im Bereich der Eigennutzung, zur Absicherung von 90 % des Kaufpreises. Von der Höhe des Eigenkapitals und den sonstigen Sicherheiten des Käufers (sicherer Beruf, geordnete Vermögensverhältnisse, Höhe des laufenden Einkommens) hängt auch der Spielraum bei den zu vereinbarenden Zinsen ab.

3. Kapitalanlageobjekt

Bei einem Objekt zur Kapitalanlage ist eine möglichst hohe - Kreditaufnahme jedenfalls dann sinnvoll, wenn der Käufer noch keine Zinsabschlagssteuer zahlen muss.

## 5. Überprüfung des Objekts

1. Unterlagen über das Objekt

a) Gebrauchtojekt

Das Gebrauchtojekt besteht bereits und muss nicht mehr errichtet werden. Insofern ist bei Häusern und sonstigen Gebäuden keine Baubeschreibung erforderlich. Der Käufer sollte jedoch detailliert nach vorhandenen Mängeln und Besonderheiten fragen und sich ggf. Rechnungen und entsprechende Berichte über den Verlauf einer Reparatur zeigen lassen, ggf. auch andere Hausbewohner (soweit vorhanden) befragen.

Bei Eigentumswohnungen sollte er vom Verkäufer auf Einsicht in folgende Unterlagen verlangen:

- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung
- Hausordnung
- Verwaltervertrag, soweit vorhanden
- Sämtliche Protokollabschriften über die Eigentümerversammlung
- Schriftverkehr des Verwalters mit dem früheren Eigentümer
- Vorhandene Abrechnungen über Nebenkosten

Bei Gebrauchtojekten sollten auch Grundrisse und Pläne eingesehen werden. Ferner sollte der Käufer ggf. Erkundigungen einziehen über Probleme in der Wohnungseigentümergeinschaft beim Verwalter, sich ggf. auch bei anderen Wohnungseigentümern oder Nachbarn erkundigen über Besonderheiten (häufiger nächtlicher Besuch oder Lärm etc.).

(Zur Klärung der Begriffe gleich unten).

b) Neubau

Für erst noch zu errichtende Eigentumswohnungen oder sonstige Bauten gilt in gleicher Weise: Damit der Käufer weiß, was er kauft, ist unbedingt ein Bauplan und eine Baubeschreibung erforderlich; diese sollte sich der Käufer aushändigen lassen. Beim Kauf von einem Bauträger sollte man alle möglichen Informationen über den Bauträger, die Zufriedenheit der Kunden, die Häufigkeit von Mängeln und die Abwicklung von Mängelbeseitigungen einholen.

2. Besichtigung und Untersuchung des Objektes  
Ein selbst genutztes Objekt sollte stets selbst besichtigt werden; das Gleiche gilt für Kapitalanlageobjekte. Kann der Käufer das Objekt selbst nicht besichtigen, sollte er eine erfahrene Person seines Vertrauens einschalten. Auch im Übrigen kann sich, wenn das Objekt konkret ins Auge gefasst ist, die Hinzuziehung eines Sachverständigen empfehlen. Dieser kann nicht nur die Qualität des Objektes beurteilen, sondern auch Aussagen zur Angemessenheit des Kaufpreises treffen.
3. Empfehlenswert sind noch folgende Erkundigungen:
  - a) Bei der Stadt/Gemeinde über den Stand der Erschließung und deren Abrechnung - sehr wichtig, da die Erschließungskosten einen nicht unerheblichen Teil des Kaufpreises ausmachen können.
  - b) Ggf. eine Erkundigung bei der Stadt/Gemeinde über eine bestehende Wohnungsbindung (= Frage, ob eine Immobilie nur an Personen mit sozialem Berechtigungsausweis vermietet werden darf).
  - c) Ggf. bei Stadt/Gemeinde oder sonstigen Behörden: Bestehen Altlasten (Bodenverseuchung, frühere Nutzung ?); Rechte, die nicht im Grundbuch eingetragen sind (Nutzungsrechte nach altem DDR-Recht, die fortbestehen; Abstandsflächen, Baulasten - manche Bundesländer haben hierzu ein Baulastenverzeichnis, das beim Landratsamt oder der Stadt geführt wird).
4. Informationen über den Grundbuchstand  
In der Regel liegt dem Verkäufer ein Grundbuchauszug vor; diesen sollten Sie sich unbedingt zeigen lassen. Wenn Sie Ihr Kaufinteresse konkret nachweisen, können Sie auch selbst einen Grundbuchauszug einholen (kostenpflichtig: 10 EUR) - der Notar muss jedoch das Grundbuch einsehen (über den Notar erhalten Sie zur Vorbereitung des Kaufvertrages den Grundbuchstand somit ohne Kosten).

## 6. Besonderheiten bei der Eigentumswohnung und Begriffe

1. Allgemeines
  - a) Bei Eigentumswohnungen ergeben sich einige Besonderheiten, die aus deren rechtlichem Charakter herrühren. Normalerweise ist der bzw. sind die Eigentümer eines Grundstückes auch Eigentümer bezüglich des ganzen Grundstückes und Gebäudes; das Eigentum nur am Gebäude bzw. an bestimmten Teilen eines Gebäudes ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nicht vorgesehen, vgl. §§ 94 ff. BGB. Zwar ist auch Miteigentum denkbar (häufigster Fall: Ein Grundstück mit darauf stehendem Haus gehört zwei Ehegatten) und können diese Miteigentümer auch Regelungen hinsichtlich der Nutzung einzelner Grundstücks- oder Gebäudeteile treffen (ebenso: Vorkaufsrechtsregelungen, Ausschluss des Rechts der Auseinandersetzung), doch bieten diese Miteigentümerregelungen nicht die gleiche rechtliche Effizienz und Sicherheit wie die Bildung von Wohnungseigentum (der Ausschluss der Auseinandersetzung bei bloßem Miteigentum z.B. und damit das Verbot einer Teilungszwangsversteigerung wirkt nicht gegenüber Gläubigern von Grundpfandrechten, z.B. Grundschulden).
  - b) Erwähnt werden soll an dieser Stelle noch das Erbbaurecht, bei dem das Eigentum am Grundstück und am Gebäude auseinander fallen: Hier erhält der Erwerber ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht (in der Regel 99 Jahre), das ihn berechtigt, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und das Grundstück im Übrigen wie ein

Eigentümer zu nutzen. An die Stelle der Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück tritt die jährliche Zahlung eines Erbbauzinses.

## 2. Begriffe

### a) Wohnungseigentum:

Gemäß § 1 Abs. 1 und 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Dies heißt: Wohnungseigentum dient zunächst Wohnzwecken. Daran ändert auch eine Nutzung von einzelnen Räumen als Keller oder Garage nichts. Es besteht in einem Miteigentumsanteil am Grundstück und am Gebäude; dieser gliedert sich wiederum auf in diejenigen Räumlichkeiten, die nur der jeweilige Eigentümer nutzen kann und diejenigen Grundstücksteile und Gebäudeteile, die alle Eigentümer gemeinsam nutzen können.

### b) Teileigentum:

Entspricht inhaltlich dem Wohnungseigentum, weist jedoch eine andere Nutzungsart auf: Es dient nicht Wohnzwecken (z.B. Gewerberäume, Laden, isolierte Garage etc.).

### c) Sondereigentum:

Sondereigentum sind diejenigen Räumlichkeiten, die ausschließlich von einem bestimmten Eigentümer genutzt werden können; die anderen Miteigentümer (Wohnungs- und/oder Teileigentümer) sind von dieser Nutzung vollständig ausgeschlossen.

Gemäß § 5 Abs. 1 WEG gehören zum Sondereigentum diejenigen Räume, die gemäß § 3 Abs. 1 WEG in der Teilungserklärung zum Sondereigentum erklärt wurden sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird oder die Ausgestaltung des Gebäudes verändert wird. Beispiele: Zwischenwände, Innentüren, Decken, Fußbodenbeläge, Innenfenster, Innenputz, Tapeten, Einbauschränke, elektrische und andere Versorgungseinrichtungen, Zähler, Gastherme, Heizkörper, Estrich, Balkonplattenbeläge, Leitungen für Ver- und Entsorgung nach der Abzweigung vom Hauptstrang an.

### d) Gemeinschaftseigentum:

Gemäß § 1 Abs. 5 WEG sind gemeinschaftliches Eigentum das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, stets Gemeinschaftseigentum, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Beispiele: Außenwände, tragende Wände, Treppenhaus, Sicherheitseinrichtungen, Balkonaußenwände, Balkondecke, Außenfassade, Außentüren, Außenfenster, Fahrstühle, Eingangshalle, nicht bebaute Grundstücksteile, Isolierung etc. Die Wohnungseigentümer können auch vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Derartige Vereinbarungen finden sich häufig in der notariell beurkundeten Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung.

- e) **Sondernutzungsrecht:**  
Das Sondernutzungsrecht spielt in der Praxis eine große Rolle. Es beinhaltet ein ausschließliches Nutzungsrecht für einen oder mehrere Eigentümer (nur der Wohnanlage, nicht für fremde Dritte - diesen kann nur eine Dienstbarkeit eingeräumt werden) an einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Fläche oder einem bestimmten Gebäudeteil. Beispiele: PKW-Abstellplatz, Gartennutzung, Terrasse, für private Zwecke vorgesehene Gemeinschaftsräume, Doppelparker etc.
- f) **Teilungserklärung:**  
Dies ist die Erklärung des Eigentümers/der Eigentümer, dass ein bereits bestehendes oder erst noch zu errichtendes Gebäude samt Grundstück in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt werden soll. Voraussetzung für die Aufteilung ist, dass die Aufteilung nur an einem Grundstück erfolgt. Soll die Anlage mehrere Grundstücke erfassen, müssen die Grundstücke vereinigt werden (dies veranlasst der Notar). Wohnungen und sonstige Räume müssen in sich abgeschlossen sein. Dazu ist bei Wohnungen grundsätzlich erforderlich, dass sie insbesondere eine Küche und ein WC/Bad aufweisen. Garagen sind abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen voneinander abgegrenzt sind.
- g) **Gemeinschaftsordnung:**  
Unter Gemeinschaftsordnung versteht man die vom Gesetz abweichenden oder das Gesetz klarstellenden Regelungen bei der Aufteilung des Wohnungseigentums (oder auch später), die für die Eigentümer der Anlage gelten sollen. Diese können, müssen aber nicht, ins Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 2 WEG). In der Praxis erfolgt jedoch bei Aufteilung von Wohnungseigentum stets auch die Eintragung der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch.
3. **Rechtliche Grundlagen für Wohnungseigentum:**  
Neben dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und ergänzend dem Bürgerlichen Gesetzbuch sowie sämtlichen öffentlichrechtlichen Vorschriften werden der Inhalt des Wohnungseigentums und die Rechte und Pflichten der Eigentümer geregelt durch die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, die Protokolle der Eigentümerversammlung, die Hausordnung sowie mögliche weitere Vereinbarungen (Verwaltervertrag bei Verwalter etc.).
4. **Entstehung von Wohnungseigentum:**  
Wohnungseigentum kann nur entstehen, wenn es im Grundbuch eingetragen ist. Die Grundbucheintragung führt zwingend über den Notar, der entweder den Eintragungsantrag beglaubigen muss oder die Wohnungseigentumsbegründung beurkunden muss. Verschiedene Varianten sind denkbar:
- Großobjekte des Bauträgers
  - Familienwohnungseigentum
  - Reihenhäuseranlagen
  - Doppelhaushälften, bei denen eine Grundstücksteilung aus baurechtlichen Gesichtspunkten scheitert

Zur Aufteilung ist immer auch ein Aufteilungsplan erforderlich, der folgende Bestandteile hat:

- Lageplan, aus dem sich die Lage des Objektes und etwaiger Garagen/Sondernutzungsrechte ergibt
- Grundriss jedes Stockwerkes (auch Keller und Dachgeschoss sowie Spitzboden)
- Querschnitt des Objektes
- Sämtliche vier Seitenansichten (eine Seitenansicht kann nur entfallen, wenn an der jeweiligen Seite unmittelbar angebaut ist)



- Räume, die zu derselben Einheit gehören, sind mit der gleichen Ziffer zu kennzeichnen (nicht oder mit „G“ gekennzeichnete sind Gemeinschaftseigentum); Sondernutzungsrechte sind durch Beschriftung oder Einzeichnung ebenfalls zu kennzeichnen.
- a) Die Aufteilung bedarf, nach Erstellung entsprechender Pläne, der Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde. Dies ist bei kreisfreien Städten und großen Kreisstädten die Stadt, im Übrigen das Landratsamt (bei Landkreisgemeinden). Hier ist es zweckmäßig, die Aufteilung vorher mit dem Notar durchzusprechen. Den Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sollte man selbst stellen, schon um Kosten zu sparen. Erforderlich ist die Einreichung der Unterlagen in dreifacher Ausfertigung. Die Kosten betragen bei kleineren Objekten einige hundert, bei größeren Objekten können sie auch mehrere tausend EUR betragen.

Nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Stadt/das Landratsamt wird die Aufteilung beim Notar beurkundet. Dieser legt die Urkunde dem Grundbuchamt zur Eintragung vor. Im Grundbuch wird für jede Eigentumswohnung/jede Teileigentumseinheit ein neues Grundbuch (= eine eigene Band- und Blattstelle) angelegt. Erst mit Bildung des Sondereigentums können auch Grundschulden oder sonstige Belastungen an der einzelnen Eigentumswohnung eingetragen werden.

- b) Sondernutzungsrechte entstehen häufig erst dadurch, dass sie im jeweiligen Kaufvertrag einem bestimmten Käufer einer Eigentumswohnung zugewiesen werden.

## **7. Exkurs - Steuern/Vergünstigungen**

### Vermietetes Objekt

Hier können Anschaffungskosten auf das Gebäude abgeschrieben werden, laufende Kosten als Werbungskosten abgezogen werden. Die Höhe der AfA ist von der Art des Objektes (Sonder-AfA!), dessen Alter und der weiteren Rechtsentwicklung abhängig (Steuerreform - es gibt keinen Vertrauensschutz auf die gesetzliche Fortführung von Abschreibungstatbeständen!).

**B Phase des Erwerbs**  
(von der Beauftragung des Notars bis zur Eigentumsumschreibung)

**8. Allgemeines**

1. Nach der getroffenen Entscheidung über den Erwerb einer Immobilie und der Durchführung der konkreten Verkaufsverhandlungen mit Käufer/Verkäufer sowie der Abklärung aller für das Objekt relevanten Gesichtspunkte (hier sind noch einmal besonders zu erwähnen die Erschließungskosten und die Finanzierung des Objektes) muss der Kaufvertrag notariell beurkundet werden, um wirksam zu sein (§ 311 b BGB).
2. Generell gilt:  
Jeder Vertragsbeteiligte sollte vorab vom Notar einen Entwurf des Kaufvertrages erhalten, um diesen durchlesen, sich Fragen notieren und evtl. offene Punkte noch klären zu können.
  - a) Der Beurkundungstermin sollte in der Regel so vereinbart werden, dass genügend Zeit zur Überprüfung des Vertrages bleibt. Bauträgerverträge sind dem Verbraucher idR 14 Tage vor Beurkundung zu übersenden.
  - b) Der Kaufvertrag sollte grundsätzlich erst dann unterschrieben werden, wenn bei einer Fremdfinanzierung diese definitiv gesichert ist (unbedingt auf schriftliche Zusage bestehen). Ist der Käufer auf die Finanzierung aus öffentlichen Fördermitteln angewiesen, deren Zusage erfahrungsgemäß einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt (rechtzeitig beantragen!), sollte dies der Käufer dem Notar unbedingt mitteilen, damit ein Rücktrittsrecht in den Vertrag für den Fall der Nichtgewährung der öffentlichen Fördermittel aufgenommen werden kann.
3. Bei der Auswahl des Notars sind die Beteiligten grundsätzlich frei. In der Regel ist es zweckmäßig, die Angelegenheit bei einem Notar zu beurkunden, der seinen Amtssitz in dem Bezirk hat, in dem auch das Grundstück liegt; zwingend ist dies jedoch nicht. So kann ein Münchner Notar z.B. einen Kaufvertrag zwischen einem Holländer und einem Amerikaner über ein Grundstück in Berlin beurkunden.
4. Vor der Anmeldung des Termins beim Notar, die zweckmäßigerweise telefonisch erfolgt, sollten Sie sich sämtliche für den Kaufvertrag relevanten Daten notieren (insbesondere Personalien), das Grundstück einschließlich Flurstücksnummer und Band- und Blattstelle, die Höhe des Kaufpreises, Ihre Kontonummer etc.). Checklisten für die zu ermittelnden Sachverhalte finden Sie auf unserer Homepage ([www.notare-streber-schubert.de](http://www.notare-streber-schubert.de)).

**9. Inhalt der Beurkundung**

1. Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung  
(hierzu halten wir im Notariat Merkblätter bereit).
2. Besonderheiten beim Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger  
Anders als bei einer gebrauchten Eigentumswohnung wird beim Kauf vom Bauträger die Eigentumswohnung in der Regel erst noch errichtet. Hieraus ergeben sich verschiedene Besonderheiten:
  - a) Da das Objekt in der Regel noch nicht fertig gestellt ist, ist eine Baubeschreibung erforderlich, damit der Käufer weiß, wie das künftige Objekt beschaffen sein soll; diese

wird bei Wohnungseigentum in der Regel zusammen mit der Aufteilung in Sondereigentumseinheiten beurkundet.

- b) Die Zahlung erfolgt nicht, wie sonst in der Regel üblich, in einer Summe, sondern gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in Raten.
- c) Der Bauträger hat häufig die Möglichkeit, den Kaufpreis früher in Raten fällig zu stellen, wenn er dem Käufer eine Bürgschaft aushändigt. Dies ist für den Käufer keine mindere Sicherheit, sondern eine gleichwertige. Die Bürgschaft dient dazu, die Fälligkeit des Kaufpreises vorzuverlagern, wenn bestimmte Voraussetzungen (insbesondere Behördengenehmigungen, die Eintragung einer Vormerkung) relativ lange Zeit in Anspruch nehmen würden und auf diese Weise der Bauträger über mehrere Monate an sich kein Geld erhalten würde, obwohl er während dieser Zeit Bauleistungen erbringt.
- d) An die Stelle von Löschungs- und Freigabeerklärungen von eingetragenen Gläubigern tritt in der Regel eine sog. Freistellungserklärung nach der MaBV: In dieser verpflichtet sich die Bank, die das Objekt für den Bauträger finanziert, die verkaufte Eigentumswohnung von dem eingetragenen Globalgrundpfandrecht freizugeben, wenn die geschuldete Vertragssumme (in der Regel der Kaufpreis, jedoch ist die Herabsetzung des Kaufpreises wegen Mängeln möglich), bezahlt ist.

## 10. Zeitlicher Ablauf nach Beurkundung

1. Mit der Beurkundung des Kaufvertrages beim Notar wird dieser wirksam. Damit ist der Käufer jedoch noch lange nicht Eigentümer. Wirksam ist der Kaufvertrag schließlich in der Regel nur, wenn alle Abreden vollständig beurkundet sind. Im Einzelnen ist hier zu beachten:
  - Inventar oder bewegliche Gegenstände (insbesondere Einbauküchen, sonstige Möbelteile etc.) müssen im Kaufvertrag erwähnt werden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages feststeht, dass sie mit verkauft sind.
  - Geleistete Anzahlungen müssen unbedingt im Kaufpreis aufgeführt werden.
  - Das Gleiche gilt für sonstige Verpflichtungen von Käufer oder Verkäufer (z.B. Renovierungs- und Reparaturpflichten etc.).

Die Folge, wenn eine derartige Regelung nicht im Kaufvertrag aufgenommen ist, obwohl sie vereinbart wurde, kann eine völlige Unwirksamkeit des Kaufvertrages sein. Jeder Vertragsteil (Käufer oder Verkäufer) kann sich auf die Unwirksamkeit des Vertrages berufen. Wird der Kaufpreis zu niedrig angegeben, sind sämtliche Beteiligte noch dazu wegen vorsätzlicher Steuerhinterziehung und evtl. Betrug strafbar.

### 2. Gebrauchte Immobilie

Nach Beurkundung des Kaufvertrages beginnt die „Verwaltungsarbeit“ des Notars:

- a) Der Notar holt verschiedene Erklärungen ein; hier sind insbesondere zu erwähnen:
  - Sanierungsgenehmigungen für Bauten in einem Sanierungsgebiet
  - Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung bei Lage des Objektes in den neuen Bundesländern

- Zustimmung eines Verwalters oder einer dritten Person, § 12 WEG
  - Löschungserklärungen von Banken oder sonstigen Stellen
  - Eintragung der Vormerkung
  - (Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde gibt es bei Eigentumswohnungen nicht)
  - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (= Nachweis darüber, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 % auf den Wert der Immobilie - bewegliche Sachen und die Instandhaltungsrücklage gehen nicht in die Bemessungsgrundlage ein).
- b) Liegen alle Behördenerklärungen vor, ist die Vormerkung eingetragen, sind erforderliche Löschungserklärungen vorhanden, verschickt der Notar eine Kaufpreisfälligkeitsmitteilung. Dieser kann der Käufer entnehmen, welche Beträge auf welches Konto zu zahlen sind. Häufig erhält der Verkäufer nur einen Teil des Kaufpreises, während der Rest zur Ablösung von Bankschulden des Verkäufers an seine Bank(en) zu zahlen ist. Es empfiehlt sich, bei komplizierteren Überweisungen, das Anschreiben des Notars der anzuweisenden Bank vorzulegen, insbesondere, wenn Tageszinsen zu errechnen sind. Bewohnt der Eigentümer (= Verkäufer) das Objekt noch, ist in der Regel weitere Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit, dass dieser das Objekt besenrein geräumt hat. Diesen Umstand haben Verkäufer und Käufer selbst festzustellen.
- c) Ist der Kaufpreis bezahlt, hat der Verkäufer dies dem Notar zu bestätigen.
- d) Liegt dem Notar die Verkäuferbestätigung über die Kaufpreiszahlung vor und ist auch die Grunderwerbsteuer bezahlt, was das Finanzamt mit einer Unbedenklichkeitsbescheinigung bestätigt, veranlasst der Notar die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Der Verkäufer ist auf diese Weise davor geschützt, sein Eigentum zu verlieren, bevor er nicht den Kaufpreis erhält.
- e) Nach Umschreibung des Eigentums und Löschung aller nicht vom Käufer übernommenen Belastungen, erhält jeder Beteiligte eine Mitteilung des Grundbuchvollzuges über den Notar.
3. Besonderheiten beim Erwerb vom Bauträger
- a) In der Regel ist der Kaufpreis hier nicht in einer Summe, sondern in bis zu sieben Kaufpreisraten, deren genaue Höhe im Kaufvertrag festgelegt ist, zu zahlen. Auch hier werden im Normalfall die einzelnen Raten erst fällig, wenn die Mitteilung des Notars über das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen an den Käufer und Verkäufer versandt wurde. Anderes kann gelten, wenn der Verkäufer dem Käufer eine Bürgschaft ausgehändigt hat (siehe oben).
- b) Die Eigentumsumschreibung erfolgt auch hier entweder nach einer Bestätigung des Verkäufers über die Zahlung des Kaufpreises. Manchmal ist auch eine separate Beurkundung der Erklärung des Verkäufers nötig, wenn dies in der Kaufurkunde so vorgesehen ist. Dann ist der Verkäufer regelmäßig bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung zu veranlassen.

4. Sonderformen der Beurkundung:
  - a) Bevollmächtigung/oder Genehmigung:

Nicht anwesende Beteiligte müssen den Vertrag noch in öffentlich beglaubigter Form genehmigen, d.h., ihre Unterschrift beim Notar leisten. Ihnen wird nicht mehr der gesamte Vertrag vorgelesen, vielmehr muss nur noch die reine Genehmigungserklärung unterzeichnet werden. Ist das Einverständnis einer abwesenden Person vorab erklärt worden, handelt es sich um eine Vollmacht. Auch diese muss, damit Grundbucheintragungen erfolgen können, vom Notar beglaubigt sein.
  - b) Angebot und Annahme:

Wohnen Käufer und Verkäufer an weit voneinander entfernt liegenden Orten, kann die Form des Angebots und der Annahme gewählt werden. Typischerweise gibt der Käufer das Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages ab, mit dem er sich für einen gewissen Zeitraum fest an den Vertrag bindet. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann das Angebot jedoch entweder widerrufen werden oder es erlischt automatisch. Die Kosten erhöhen sich bei Angebot und Annahme nicht; sie entsprechen denen bei Abschluss eines Kaufvertrages.
5. Kosten
  - a) Die Kosten beim Notar sind von der konkreten Art des Objektes und den einzuholenden Behördenerklärungen abhängig. Als Faustregel bei einem mittleren Objekt kann man mit Notarkosten in Höhe von 0,5 % des Kaufpreises rechnen. Im Vergleich zu Maklergebühren (in der Regel ab 3 % des Kaufpreises zuzügl. MWSt.) und Grunderwerbsteuer 3,5 % fallen diese eher bescheiden aus. An Grundbuchkosten fallen bei einem normalen Kaufvertrag grob geschätzt 0,4 bis 0,5 % (jeweils des Kaufpreises) an.
  - b) Die Kosten der Löschung von Grundschulden fallen dem Verkäufer zur Last; sie sind wiederum von der Anzahl und der Höhe der eingetragenen Rechte abhängig.
6. Exkurs zu Finanzierungsgrundpfandrechten (Grundschulden):

In der Praxis wird der Kaufpreis heute dadurch fremd finanziert, dass der Verkäufer den Käufer bevollmächtigt, das verkaufte Objekt mit einer Finanzierungsgrundschuld zu belasten, denn das ausgezahlte Darlehen darf nur direkt von der Finanzierungsbank des Käufers an den Verkäufer bzw. dessen Gläubigerbank ausgezahlt werden. Missbrauch durch den Käufer ist also ausgeschlossen. Zu beachten ist, dass viele Banken erst nach Übersendung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldurkunde und nach Eintragung der Grundschuld im Grundbuch das Darlehen, mit dem der Kaufpreis bezahlt werden soll, freigeben und auszahlen. Es ist daher auf jeden Fall zweckmäßig, die Finanzierungsgrundschulden sofort mit dem Kaufvertrag beim Notar beurkunden zu lassen.

## 11. Störungen in der Vertragsabwicklung

1. Unwirksamkeit des Vertrages

Ein Vertrag kann aus verschiedenen Gründen unwirksam sein - Hauptgrund ist meist, dass nicht alle Vereinbarungen von den Beteiligten wahrheitsgemäß beurkundet wurden (zu niedriger Kaufpreis, verkaufte bewegliche Gegenstände wurden nicht in den Kaufvertrag mit aufgenommen, unerkant geschäftsunfähiger Beteiligter - z.B. manisch Depressive etc.)

Weitere denkbare Fälle: Genehmigung wird nicht erteilt, Angebot nicht angenommen (hierauf besteht grundsätzlich kein Anspruch).

Die Verwalterzustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

2. Mängel (Rechts- und Sachmängel)

- a) Von Rechtsmängeln spricht man, wenn nicht das Objekt selbst fehlerhaft ist, sondern z.B. das Eigentum an der Immobilie nicht verschafft werden kann oder die Immobilie nicht von den eingetragenen Belastungen freigestellt werden kann (z.B. weil die Banken einen höheren Betrag verlangen als den Kaufpreis). Der Käufer kann in diesem Fall den Verkäufer mahnen und ihm eine Frist setzen, bis zu der der rechtliche Mangel beseitigt werden soll. Ist diese Frist abgelaufen, kann der Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten oder Schadenersatz verlangen.
- b) Beim Kauf einer Gebrauchtimmoblie beschränkt sich die Haftung eines privaten Verkäufers in der Regel auf das arglistige Verschweigen eines Mangels. Typische Fälle sind u. a.: Versteckte Belastung mit Chemikalien, Bodenverseuchung, Hausschwamm o. ä., die dem Verkäufer bekannt sind oder die er zumindest ins Blaue hinein verschweigt. Grundsätzlich übernimmt daher bei einer Gebrauchtimmoblie der Käufer das Risiko, dass Mängel vorhanden sind (ähnlich wie beim Kauf eines Gebrauchtwagens). Gerade deshalb ist es wichtig, dass der Käufer die Immobilie sehr genau besichtigt und überprüft.

Im seltenen Fall des arglistigen Verschweigens eines Mangels kann der Käufer Schadenersatz verlangen, den Kaufpreis herabsetzen (Minderung) oder vom Vertrag ganz Abstand nehmen; es empfiehlt sich vorher die Einholung juristischen Rates.

- c) Beim Bauträgervertrag handelt es sich dagegen um einen gemischten Werk- und Kaufvertrag. Hier hat der Käufer die gesetzlichen Rechte: Er kann grundsätzlich Nacherfüllung, d.h. Beseitigung des Mangels verlangen, und zwar bei beweglichen Gegenständen innerhalb von 2 Jahren, bei Arbeiten am Grundstück innerhalb von 2 Jahren (möglich: Verkürzung der Verjährung auf 1 Jahr) und bei Arbeiten am Gebäude innerhalb von 5 Jahren nach der Abnahme des Objekts. Unter Abnahme versteht man die Einverständniserklärung des Käufers damit, dass das Objekt im Wesentlichen mangelfrei erbracht worden ist. Bei kleineren Mängeln darf der Käufer also die Abnahme nicht verweigern, bei größeren Mängeln sollte die Abnahme verweigert werden. Jeder Mangel sollte substantiiert im Protokoll festgehalten werden; ggf. empfiehlt sich bei der Abnahme das Hinzuziehen eines Sachverständigen.

Erklärt der Verkäufer nicht die Auflassung oder bestätigt er nicht den Eingang des Kaufpreises, was meist daran liegt, dass der Verkäufer vom Käufer gerügte Mängel bestreitet, die den Käufer möglicherweise nach Fehlschlagen der Nacherfüllung zu einer Herabsetzung des Kaufpreises bewegen können, kann eine Klage gegen den Bauträger erforderlich werden. Vorher sollte unbedingt Kontakt zum Notar und - wenn eine Klage erforderlich werden sollte - zum Rechtsanwalt aufgenommen werden. Das dann ergehende Urteil ersetzt die Erklärung des Bauträgers.

3. Der Käufer zahlt nicht oder zu spät
  - a) Der Verkäufer hat verschiedene Mittel in der Hand, um auf den Käufer einzuwirken. Zahlt dieser zu spät, kann ihn der Verkäufer mahnen und damit in Verzug setzen. Dadurch fallen Verzugszinsen beim Käufer an, deren Höhe in der Regel im Kaufvertrag geregelt ist. Schließlich kann der Verkäufer den Kaufpreis durch den Gerichtsvollzieher eintreiben, wenn der Notarvertrag die Möglichkeit der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung an den Verkäufer vorsieht (nicht möglich beim Bauträgervertrag). Der Verkäufer kann unter bestimmten Umständen auch Schadensersatz statt der Leistung fordern oder vom Vertrag zurücktreten.
  - b) Das Gesetz sieht also schon ausführliche Regelungen vor für den Fall, dass ein Käufer nicht zahlt. Die Aufnahme von Rücktrittsrechten in den notariellen Kaufvertrag ist daher in der Regel nicht erforderlich; sie kann sogar kontraindiziert sein, wenn die vertragliche Einräumung des Rücktrittsrechts eine Schlechterstellung des Verkäufers bedeutet, nämlich wenn dieser auf Schadenersatzansprüche verzichtet.

## C Phase nach Eigentumsumschreibung

Die Rechtsfragen und Probleme, die sich nach der Abwicklung des Verkaufs ergeben können, sind sehr vielfältig. Im Folgenden kann daher lediglich eine (übersichtsartige) Auswahl getroffen werden.

### 12. Übertragung und Überlassung des Wohnungseigentums

1. Verkauf und Schenkung
  - a) Die Übertragung des Eigentums an andere Personen kann nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der Zustimmung anderer oder aller Eigentümer oder/und des Verwalters bedürfen. Diese Zustimmungspflicht ergibt sich auch aus dem Grundbuch.
  - b) Das Zustimmungserfordernis ist in der Regel ein „stumpfes Schwert“, da ein Anspruch auf Zustimmung besteht, wenn kein wichtiger Grund vorliegt, der die Verweigerung der Zustimmung (die Wirksamkeitserfordernis für die Übertragung ist, §§ 12 Abs. 3 und 61 WEG) rechtfertigt. Die Zustimmung ist bei unrechtmäßiger Verweigerung im Klagewege vor Gericht zu ersetzen. Wichtige Gründe: Der neue Erwerber ist zahlungsunfähig, hat bereits vorab erklärt, dass er die Wohnung in unzulässiger Weise nutzen will etc. Nicht: Zahlungsrückstände des alten Eigentümers.
  - c) Häufiges Problem in der notariellen Praxis: Nachweis der Verwalterstellung durch Protokoll der Verwalterbestellung - dieses muss die Unterschrift des Verwalters und eines Eigentümers tragen (ggf. noch zusätzlich des Vorsitzenden des Verwaltungsrates) und diese Unterschrift muss jeweils beim Notar geleistet werden.
2. Teilveräußerung
  - a) Der Eigentümer kann seine Wohnung idR weiter unterteilen, und die unterteilte Wohnung veräußern.
  - b) Garagen als Teileigentumseinheiten können ebenfalls isoliert veräußert werden. Hingegen können Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätze nur an Wohnungseigentümer der gleichen Anlage übertragen werden (= nicht zustimmungspflichtig!), wenn nicht gleichzeitig die Eigentumswohnung übergeht; eine isolierte Veräußerung an Dritte ist nicht möglich.
3. Erbfall

Die Eigentumswohnung ist frei vererblich, Dritte müssen nicht zustimmen. Anderes kann bei Vermächtnissen gelten.
4. Vermietung
  - a) Die Eigentumswohnung ist grundsätzlich frei vermietbar. Einschränkungen können sich aus der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ergeben: Der Mieter darf nur zulässige Nutzungen ausüben (d. h. solche, die auch dem Eigentümer zustehen) - ggf. sollte eine Klausel im Mietvertrag aufgenommen werden, dass der Mieter die Beschränkungen der Gemeinschaftsordnung zu beachten hat. Das Maß und die Art der zulässigen Nutzung können im Mietvertrag weiter eingeschränkt werden.
  - b) Für das Verhalten des Mieters ist der vermietende Eigentümer verantwortlich, etwaige Störungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat er zu verantworten. Kann



er den Mieter auf andere Weise nicht zur Erfüllung der Pflichten (insbesondere § 14 WEG) anhalten, muss er notfalls dem Mieter kündigen.

### 13. Organe und Ablauf der Verwaltung

#### 1. Organe (= handlungs- und entscheidungsbefugte Personen)

Organe beim Wohnungseigentum sind der Verwalter, die Eigentümerversammlung und ggf. der Verwaltungsbeirat.

- a) Bei kleineren Wohnanlagen (2 bis 10 Eigentumswohnungen) wird in der Regel kein Verwalter bestellt. Die Bestellung eines Verwalters ist den Beteiligten vielmehr freigestellt, doch kann auf die Möglichkeit einer Verwalterbestellung nicht verzichtet werden (§ 20 Abs. 2 WEG). Die Eigentümer müssen sich dann selbst um die Verwaltung kümmern.
- b) Bei größeren Anlagen wird zweckmäßigerweise ein Verwalter bestellt. Bei einer Veräußerungsbeschränkung im Sinne einer Verwalterzustimmung sollte auf jeden Fall ein Verwalter bestellt sein.
- c) Im Übrigen beschließt die Eigentümerversammlung, die mindestens einmal jährlich zusammentreten soll.
- d) Bei größeren Anlagen wird häufig ein Verwaltungsbeirat bestellt (Mitglieder: i. d. R. drei Wohnungseigentümer), der den Verwalter unterstützt und Kontrollrechte ausübt, § 29 WEG.

#### 2. Verfahren

Das Verfahren und die Organe sind in den §§ 20 bis 29 WEG ausführlich geregelt. Abweichende Sondervorschriften in der Gemeinschaftsordnung gehen jedoch vor. Es gelten allgemeine Grundsätze:

- die Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer hat durch den Verwalter unter Angabe der Tagesordnung zu erfolgen
- Beschlüsse erfolgen mit einfacher Mehrheit (zu den Ausnahmen gleich unten), die grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen berechnet wird
- die Mehrheit der Anteile muss anwesend sein (sonst keine Beschlussfähigkeit, was eine zweite Versammlung notwendig macht)
- Protokoll ist zu fertigen

#### 3. Vereinbarungen und Beschlüsse, Wirksamkeit

- a) Man unterscheidet zunächst sogenannte Vereinbarungen, die in der Regel von allen Eigentümern zu treffen sind (Änderung der Gemeinschaftsordnung, notarielle Erklärungen über Änderung des WE) und Beschlüsse.
- b) Nichtig sind solche Beschlüsse und Vereinbarungen, wenn sie gegen eine zwingende Vorschrift verstoßen. Beispiele:
  - notarielle Form nicht eingehalten
  - Zuständigkeiten nicht beachtet (z. B.: „Vereinbarungen“, die alle beschließen müssten, werden in Beschlussform mit Mehrheitsentscheidung gefasst)
  - Sittenwidrigkeit: z. B. keine Aufnahme weiterer Personen in der Wohnung gestattet, Musizieren generell verboten
  - Verwalter wird über 5 Jahre hinaus bestellt (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG)
  - Regelungen, die bestimmte Eigentümer offensichtlich in grober Weise benachteiligen (sittenwidrig); die schlichte Benachteiligung reicht nicht aus

- c) Im Übrigen sind Beschlüsse lediglich anfechtbar, das heißt, sie werden wirksam, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung angefochten werden (§ 23 Abs. 4 WEG). Zuständig ist das Amtsgericht des Bezirks, in dem sich die Eigentumswohnung befindet (§ 43 WEG; zum Verfahren §§ 43 - 48 WEG).

Beispiele für Anfechtbarkeit:

- formale Fehler beim Zustandekommen von Beschlüssen; aber Achtung: Anfechtung sollte nur dann betrieben werden, wenn der formale Fehler ursächlich gewesen sein kann für den Inhalt des Beschlusses (z. B.: Mehrheit nicht beachtet)
- unangemessene Benachteiligung bestimmter Eigentümergruppen (stets schwierig zu beurteilen, juristischer Rat meist erforderlich), Entscheidung über Modernisierung, Auftragsvergaben, Verwalterentlastung (falls zu Unrecht erfolgt) etc.

#### **14. Instandhaltung, bauliche Veränderung etc.**

1. Instandhaltung und Instandsetzung sind laufende Maßnahmen der Verwaltung. Hierzu zählen insbesondere Gartenpflege, Reparatur-, Streich- und Erneuerungsarbeiten. Auch der Austausch einer unwirtschaftlich arbeitenden Heizungsanlage kann hierzu zählen, obwohl diese technisch noch nicht defekt ist.
2. Geltendmachung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum  
Nach der Rechtsprechung ist dies Sache des Verwalters (bzw. der Gesamtheit der Wohnungseigentümer), nicht des einzelnen Eigentümers. Dieser hat jedoch einen Anspruch gegen den Verwalter, dass er etwas unternimmt, notfalls ist der Verwalter zu verklagen.
3. Bauliche Veränderungen hingegen bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist hierfür lediglich ein Mehrheitserfordernis vorgesehen.

Beispiele:

- Bau einer Pergola oder einer deutlich sichtbaren Überdachung
- Windschutz auf Dachterrasse
- Unterkellerung einer Terrasse
- Umbau von Carport in Garage
- Umwandlung Trockenplatz in Fahrradraum und umgekehrt, von Spielplatz in Parkplatz und umgekehrt
- Stilllegung, Erweiterung bzw. Reduzierung von Anlagen
- „Satellitenschüsseln“ (Parabolantennen) sind dagegen i. d. R. zulässig, wenn Bewohner ein Ausländer ist, der Heimatprogramme in angemessener Zahl nur über Satellit empfangen kann oder diese nicht störend montiert sind (Innenseite des Balkons); sonst unzulässig

#### **15. Lasten und Kosten**

1. Arten
  - a) § 16 Abs. 2 WEG bestimmt die Kostentragungspflicht jedes einzelnen Eigentümers gegenüber der Gemeinschaft. Insbesondere sind denkbar die Kosten gemäß der II. Berechnungsverordnung (Anlage 3) - so idR bis 31.12.2003 - bzw. der Betriebskos-

tenverordnung - so idR ab 1.1.2004 - , Verwalterkosten, Rechtsverfolgungskosten und Schadenersatzverpflichtungen, ebenso Vorauszahlungen auf Rücklagen und Sonderumlagen.

- b) Auf den Mieter umgelegt werden können als Nebenkosten nur die Kosten, die im Mietvertrag erwähnt sind. Verwalterkosten, Rechtsverfolgungs- und Schadenersatzkosten sowie Umlagen können nicht überwältzt werden.
2. Verteilungsmaßstab
- a) Das Gesetz sieht als Maßstab, mit dem der jeweilige Eigentümer an den Kosten beteiligt wird, seinen Miteigentumsanteil vor, und zwar hinsichtlich aller Kosten.
  - b) Möglich sind abweichende Regelungen, und zwar sowohl hinsichtlich der einzelnen Kostenarten als auch nach Art des Kostenmaßstabs (z. B. Verteilung Wasserverbrauch nach Köpfen).
  - c) Heizkosten können nach der Heizkostenverordnung maximal zu 70 % nach dem Verbrauch (mindestens zu 50 %) verteilt werden. Abweichende Regelungen sind unter den Eigentümern jedoch möglich. Gegenüber dem Mieter ist die gesetzliche Regelung jedoch verbindlich.
3. Zahlung
- a) Die Zahlung des so genannten Haus-(oder Wohn-)geldes erfolgt in der Regel monatlich im Voraus durch Abbuchung. Am Jahresende (oder: Ende des Wirtschaftsjahres, wenn dieses vom Kalenderjahr abweicht) erfolgt eine Abrechnung, die genau kontrolliert werden sollte. Es kann sich ein Fehlbetrag oder ein Überschuss ergeben. Die Versammlung entscheidet, ob ein Überschuss rückvergütet oder in die Rücklagen eingestellt wird.
  - b) Bei unpünktlicher Zahlung kann der Verwalter gegen den säumigen Eigentümer vorgehen. Letzterer kann sein WE sogar verlieren (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG) - Entziehung und Versteigerung.
4. Sonstiges
- Für die ordnungsgemäße Abwicklung ist der Verwalter verantwortlich. Er hat auch den Wirtschaftsplan zu erstellen (§ 28 WEG).

## D Weitere Rechtsfragen beim Grundstückserwerb

### 16. Erbfolge

Für junge Familien empfiehlt es sich nach dem Erwerb von Grundbesitz dringend, ein Testament zu machen. Bei kinderlosen Paaren erben sonst die Eltern mit, bei Ehegatten mit Kindern erben die Kinder/erbt das Kind die Hälfte. Dies ist in der Regel nicht gewünscht. Der Gang zum Notar kann insoweit böse Überraschungen und den Erben viel Geld sparen. Zwar ist auch ein privatschriftliches Testament möglich, doch wirft es zum einen später häufig Probleme auf, die zu Streitigkeiten führen. Zum anderen wird beim Tod ein Erbschein erforderlich, der die Erben meist sehr viel teurer kommt als das Testament, das in jungen Jahren errichtet wird.

### 17. Ehevertrag

In bestimmten Fällen können auch ehevertragliche Regelungen erforderlich werden, z. B. bei der Frage, wer das Objekt bei einer Scheidung behalten soll oder wie es im Falle einer Scheidung beim Zugewinn berücksichtigt werden soll. Derartige Vereinbarungen können beim Notar besprochen und beurkundet werden.

## E Literatur

Die Eigentumswohnung, Beck-Rechtsberater im dtv

Ein sehr umfangreiches Buch mit sehr gutem Preis-Leistungs-Verhältnis, mit vielen aktuellen Beispielen, klar gegliedert, das zu fast allen Fragen umfassend Auskunft gibt. Auch für Profis! Hier finden Sie auch weiterführende Literaturhinweise, auch zum Kauf vom Bauträger.

bauen, modernisieren, einrichten, Heinze-Verlag

Dieses Buch liegt kostenlos bei allen Banken aus und ist in erster Linie für den Bauherrn und nicht den Käufer gedacht. Es enthält jedoch auch Informationen zum Kauf eines Objekts, der Finanzierung und kurze steuerliche Erläuterungen.

Häuser aus zweiter Hand, zu bestellen über Tel 02962/908647; Fax /908649 (Bundesverband Verbraucherzentrale)

Gibt Hinweise für den Erwerb und Verkauf von Altbauten.

Sonstige Literatur - Auswahl:

Allgemeine Literatur

- diverse andere dtv-Rechtsratgeber zum Thema Kauf/Finanzierung einer Immobilie sowie Eigentumswohnung

Spezialliteratur:

- Kommentare zum WEG
- Müller, Horst, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, NJW-Schriftenreihe