

# Erwerb von Wohneigentum

Die Erkenntnisquellen des Wohnungseigentums

Das Grundbuch

Die Teilungserklärung/Aufteilungsplan

Die Miteigentümerordnung

Die Hausordnung

Die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen

Die Beschlussammlung

Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

# Erwerb von Wohneigentum

Was aus dem Grundbuch zu erkennen ist

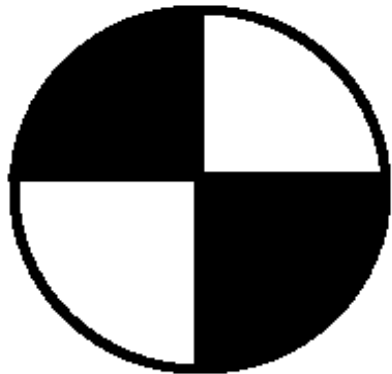
Das Grundbuch gibt den Bestand an. Nur was sich aus dem Grundbuchblatt ergibt, kann wirksam verkauft werden. Zugleich werden die weiteren wichtigen Grundlagen benannt. Eine typische Formulierung lautet:

**450/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Vorstadt R (...) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum**. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums gemäß **Bewilligung vom 17.1.1983 und Aufteilungsplan eingetragen am 25.3.1983**.

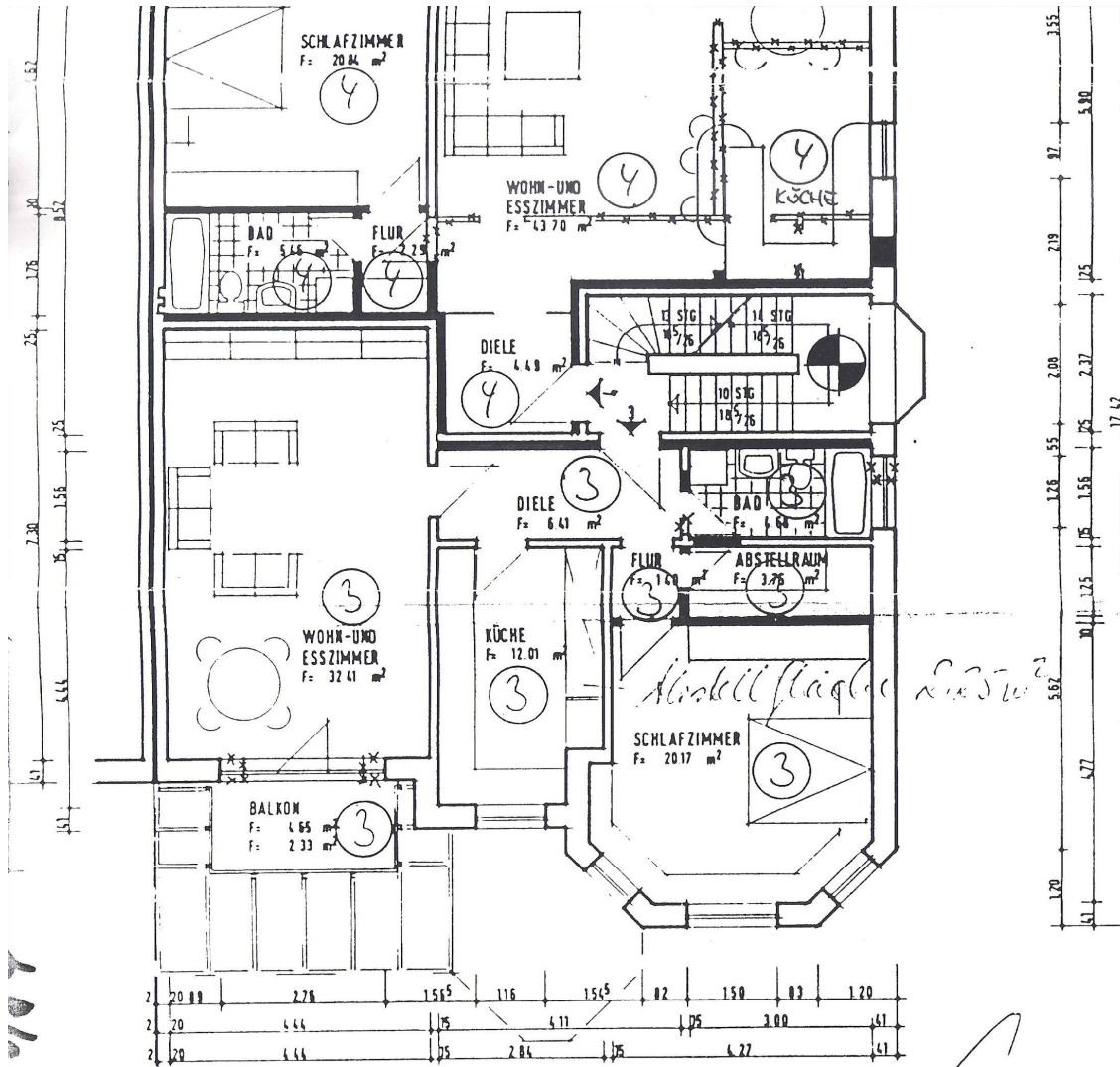
# Erwerb von Wohneigentum

Was aus der Teilungserklärung/Aufteilungsplan zu erkennen ist. Der Aufteilungsplan ist Grundlage für die Aufteilungsgenehmigung (Abgeschlossenheitsbescheinigung) des Bauamtes. Es handelt sich um eine Architektenzeichnung, die den gewollten Zustand wiedergibt.

- a.) Sondereigentum
- b.) Sondernutzungsrechte
- c.) Gemeinschaftseigentum



# Erwerb von Wohneigentum



**MAßSTAB:**

UMBAU, MODERNISIERUNG  
UND RENOVIERUNG EINES  
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES  
SCHWACHHAUSER HEERSTR. 53  
2800 BREMEN SCHWACHHAUSEN

**BÄUHER:**

VOLKER BOESEN  
CARL-DANNEMANN-WEG  
2800 BREMEN 33

HOLGER WOODER  
ST. MAGNUS STRASSE  
2863 RITTEHUDE

**ARCHITECTUR UND BAULEITUNG:**

*Frank Meinhart*

DIPL. ING. G. BLECKWEHL  
DIPL. ING. S.M. JACOB  
RHODSTRASSE 31  
2800 BREMEN  
TEL. (0421) 4700/47575

BAUSTELLUNG	PROJEKT NR.	ZEICHNUNG NR.
2. OBERGESCHOSS EBENE • 7.38 m	8.03	4
	MAßSTAB 1:100	SEITEN 1
	DATUM 24.04.1984	BLATTNR. h

*Allen*

# Erwerb von Wohneigentum

Was aus der Miteigentümerordnung zu erkennen ist  
Die Miteigentümerordnung (MEO) ist die „Verfassung“ der Eigentümergemeinschaft

- a.) Kostentragungspflichten und Verteilerschlüssel, Der Normalfall ist die Kostentragung nach Miteigentumsanteilen. Gibt es abweichende Regelungen? Gibt es Regeln zur Erwerberhaftung?
- b.) Mitwirkungs- und Gestaltungsrechte und Pflichten Die MEO regelt das Miteinander. Dies gilt auch für die äußere Gestaltung. Wichtige Fragen: Ist meine geplante Nutzung zulässig? Darf ich bauliche Änderungen vornehmen (z.B. Satelliten-schüsseln und Markisen)? Wie ist die Nutzung von Gemeinschaftsflächen geregelt (z.B. Stellplätze, Fahrradkeller)?
- c.) Grundlagen der Wohnungseigentümerversammlung, Stimmrecht, Vertretung
- d.) Verwalterzustimmung

# Erwerb von Wohneigentum

Hausordnungen können die Benutzung des Gemeinschaftseigentums und in eingeschränkter Masse auch die Nutzung des Sondereigentumsregeln.

Typische Regelungsgegenstände:

Tierhaltung

Musizieren

Nutzung von Gemeinschaftsflächen: GartenKellerPKW-Stellflächen

Nutzungsregeln können auch in einzelnen Beschlüssen gefasst werden. Eine Hausordnung trägt daher keine Vermutung der Vollständigkeit in sich.

# Erwerb von Wohneigentum

Was aus den Versammlungsprotokollen zu ersehen ist

Die Versammlungsprotokolle zeigen, wie die Gemeinschaft wirtschaftet und welche dringenden Probleme bestehen. Der Verkäufer sollte mindestens die Protokolle der letzten zwei Jahre vorlegen können!

# Erwerb von Wohneigentum

- a.) Gibt es einen Verwalter und wann wurde er das letzte Mal gewählt?
- b.) Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan Gibt es Beschlussfassungen zu Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan? Wurde dem Verwalter Entlastung erteilt? Wurden einzelne Punkte diskutiert? Ist die Rede von Forderungsausfällen und Liquiditätssonderumlagen? Gibt es Beschlüsse zu Verteilerschlüsseln?
- c.) Beschlüsse zur Gestaltung und Nutzung
- d.) Gibt es Beschlüsse zu baulichen Veränderungen und Nutzungen?
- e.) Gibt es Beschlüsse zu Instandsetzungsmaßnahmen und entsprechende Sonderumlagen?
- f.) Gibt es Berichte über anstehende Sanierungsmaßnahmen?
- g.) Sonstiges: Probleme im Zusammenleben der Eigentümer und Mieter.  
Gibt es Berichte über störende Nutzer oder Nachbarn?  
Gibt es Berichte über Gerichtsverfahren?



# Erwerb von Wohneigentum

Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

Wurden die Abrechnung und der Wirtschaftsplan regelmäßig erstellt?

Sind alle Einnahmen und Kosten erfasst, ist die Abrechnung in sich schlüssig? Stimmt der Verteilungsschlüssel mit der MEO überein?

Wie hoch sind die einzelnen Kosten?

Ist der Reparaturfond nachvollziehbar dargestellt?

Gibt es ungewöhnliche Positionen (z.B. Gerichtskosten)?

