

Was bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung zu beachten ist.

I.) Die Erkenntnisquellen des Wohnungseigentums

Das Grundbuch
Die Teilungserklärung/aufteilungsplan
Die Miteigentümerordnung
Die Hausordnung
Die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen
Die Beschlussammlung
Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

II.) Einzelfragen

1.) 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.

2.) 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
- d.) Abweichungen vom Kaufvertrag und wie damit umzugehen ist

3.) 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. Satellitenschüsseln und Markisen)?

Wie ist die Nutzung von Gemeinschaftsflächen geregelt (z.B. Stellplätze, Fahrradkeller)?

- c.) Grundlagen der Wohnungseigentümerversammlung
Stimmrecht, Vertretung

1. Verwalterzustimmung bei Veräußerung

Einige Teilungserklärungen regeln, dass zur Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Der Verwalter darf die Zustimmung nur verweigern, wenn beim Erwerber ein wichtiger Grund erkennbar ist.

4.) Was aus der Hausordnung zu ersehen ist

Nicht alle Gemeinschaften haben überhaupt Hausordnungen.

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

Typische Regelungsgegenstände:

Tierhaltung

Musizieren

Nutzung von Gemeinschaftsflächen:

Garten

Keller

PKW-Stellflächen

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

5.) 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!

- 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?

6) Beschlussammlung

Seit Juli 2007 muss der Verwalter eine fortlaufende Aufstellung aller von der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse führen.

7.) 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)?