

Erwerb von Wohneigentum

Vortrag

Rechtsanwalt Christian Carstens
Schwachhauser Heerstraße 53
28211 Bremen
carstens@schultz-carstens.de
www.schultz-carstens.de

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

Der Miteigentumsanteil:

„450/10.000 Miteigentumsanteil“

ist der ideelle Anteil am Gemeinschaftseigentum.
Zu diesem Anteil gehört dem Eigentümer das
Gemeinschaftseigentum

Allerdings ist das auch der Anteil, an dem ein Eigentümer an den
meisten Kosten beteiligt ist. Ausnahmen müssen ausdrücklich
festgelegt werden.

Erwerb von Wohneigentum

Sondereigentum ist alles, was einem Eigentümer direkt gehört, das Innere der Wohnung.

Sondernutzungsrechte sind Flächen außerhalb der Wohnung, die einem Eigentümer zugeordnet werden, z.B. Gärten oder Stellplätze.

Gemeinschaftseigentum ist alles was das Gebäude und die Wohnungen abschließt sowie die Versorgungsleitungen außerhalb der Wohnung und alle wichtigen Einrichtungen, die mehr als einer Wohnung dienen.

Innerhalb der Wohnung sind dies z.B. tragende Wände.

Erwerb von Wohneigentum

Die „**Bewilligung vom 17.1.1983**“

Das ist die Urkunde, die vom Notar eingereicht wurde. Jede eingereichte Urkunde muss im Grundbuch verzeichnet sein.

Es muss auch jede Urkunde vorgelegt werden können.

Inhalt der (ersten) Urkunde ist immer die Teilungserklärung und meistens eine ergänzende Miteigentümerordnung.

Erwerb von Wohneigentum

In der Teilungserklärung sind sämtlich Einheiten mit dem jeweiligen Anteil und der Lage im Objekt zusammengefasst.

Nr .1 450/10.000 Miteigentumsanteil an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Nr .2 700/10.000 Miteigentumsanteil an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Ladenlokal.

Aus der Teilungserklärung können sich Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ergeben, wenn sie eine bestimmte Beschreibung enthält.

Erwerb von Wohneigentum

Bei der Art der Nutzung wird zwischen Wohneigentum und Teileigentum unterschieden:

Wohneigentum ist immer mit einer Wohnung verbunden.

Teileigentum wird für alle anderen nicht zur Wohnung dienende Räume begründet.

Ist eine Einheit z.B. als „Laden“ bezeichnet, darf die Einheit auch nur als Laden oder ähnliches genutzt werden. Es handelt sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter.

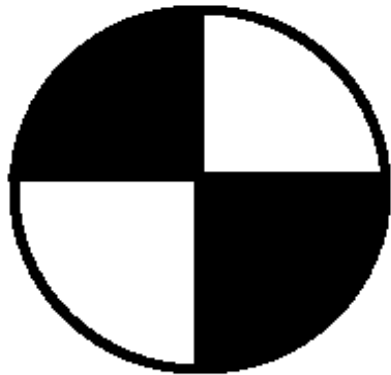
Erlaubt ist ansonsten nur, was nach typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als das vorgesehene.

Erwerb von Wohneigentum

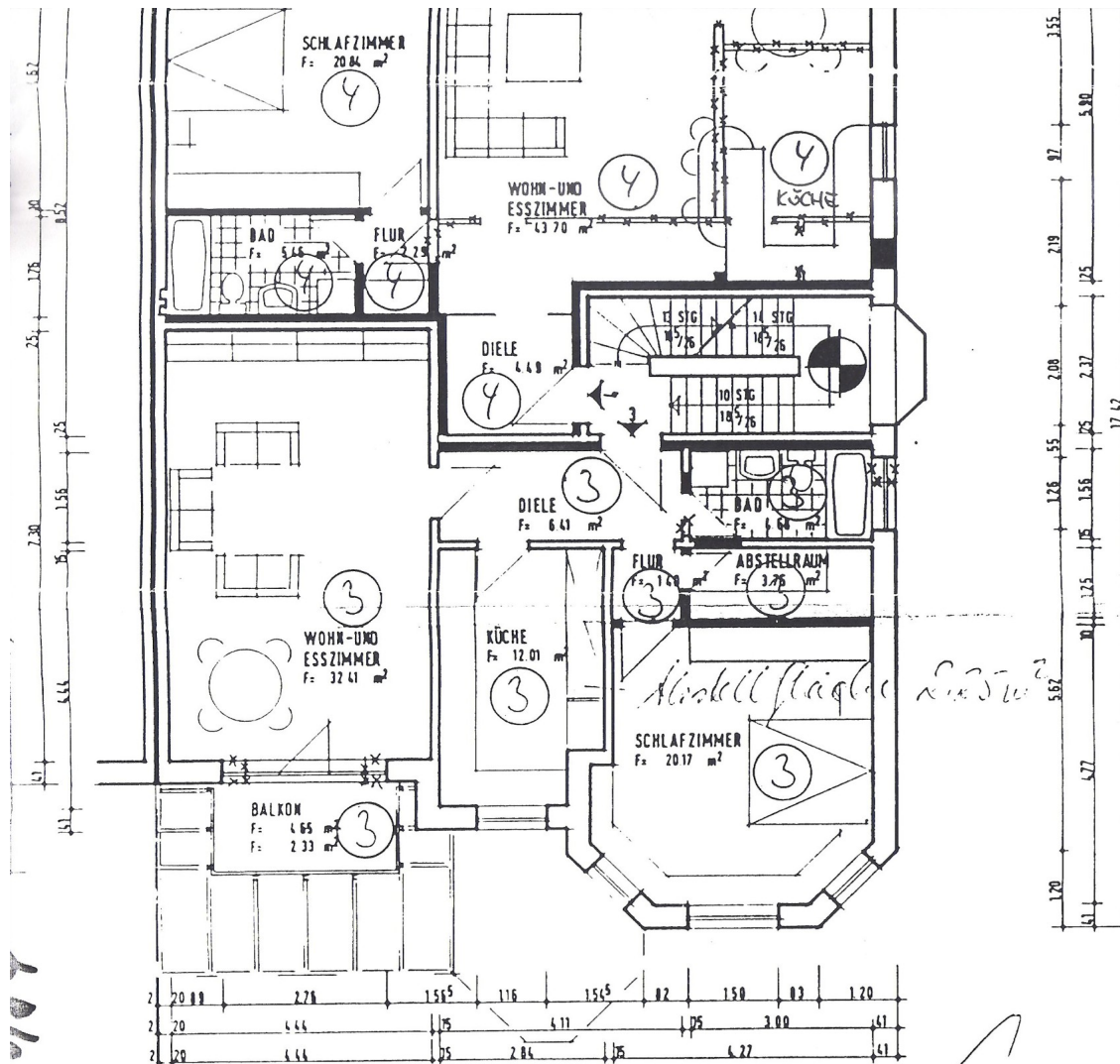
Was aus dem **Aufteilungsplan** zu erkennen ist.

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



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

BÄUER:
 VOLKER BOESEN
 CARL-DANNEHAGEN-WEG
 2800 BREMEN 33
 HOLGER W. ODER
 ST. MAGNUS STRASSE
 2863 RITTENHODE

ARCHITECTUR
 DIPL. ING. G. BLECKWEHL
 DIPL. ING. S. H. F. F. F.
 RHODSTRASSE 31
 2800 BREMEN
 TEL. (0421) 2700/14575

BAUSTELLUNG
 2. OBERGESCHOSS
 EBENE + 7.38 m

PROJEKT NR.
 8.03

MASSSTAB
 1:100

DA-TUM
 24.06.1984

ZEICHNUNG NR.
 4

SEITENRANG
 4

Erwerb von Wohneigentum

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

- 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
- d.) Verwalterzustimmung

Erwerb von Wohneigentum

Hausordnungen können die Benutzung des Gemeinschaftseigentums und in eingeschränktem 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 gilt bei Abweichungen?

Abgaben im Kaufvertrag begründen keine Rechte gegenüber Dritten.

Das heißt: Wird ein Keller verkauft, der nicht zur Wohnung gehört, muss dieser bei Verlangen herausgegeben werden!

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

Beschlusssammlung

Der Verwalter muss seit 2007 die Beschlusssammlung führen.

Diese enthält:

1. in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. die schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. die Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken.

Streichungen in der Sammlung sind zu dokumentieren!

Erwerb von Wohneigentum

Die Elemente des Finanzwesens

Jahresabrechnung

Geordnete Übersicht der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines vergangenen Abrechnungszeitraums zur Begründung der Abrechnungsspitze

Wirtschaftsplan

Geordnete Übersicht der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für einen künftigen Abrechnungszeitraum zur Begründung der Vorschusspflichten

Vermögensbericht

Geordnete Übersicht über den Stand der Rücklagen und der wesentlichen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Erwerb von Wohneigentum

Hausgeldabrechnung

Die Hausgeldabrechnung ist die Jahresabrechnung (Vergangenheit) mit allen laufenden Kosten der Gemeinschaft.

Sie umfasst mehr als eine Nebenkostenabrechnung.

Erfasst werden auch Erhaltungsmaßnahmen, Verwaltergebühr, Kontoführungskosten.

Erwerb von Wohneigentum

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan ist die Vorausschau auf Ausgaben.

Es handelt sich um eine Kalkulation der Kosten. Die Festsetzung soll dafür sorgen, dass keine Liquiditätsengpässe entstehen.

Dabei wird auch die Zuführung zur Rücklage festgesetzt.

Diese kann leicht mehrere hundert Euro im Monat betragen. Die Erhaltungsrücklage ist das „Sparschwein“ der Gemeinschaft.

Erwerb von Wohneigentum

Der Vermögensbericht

Inhalt:

- Stand der Rücklagen
- Entwicklung der Bankkonten und ggf. Kasse(n)
- Wesentliches Gemeinschaftsvermögen
- Verbindlichkeiten, wenn sie geldwert sind

Einzelheiten:

Mindestbetrag wird auf 800,00 € empfohlen (GWG)

Bewegliche Sachen nach Zeitwert

Brennstoffvorräte

Hausgeldforderung/Verbindlichkeiten

Sonstige Forderungen (z.B. Versicherung)

Erwerb von Wohneigentum

Checkliste:

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 die Erhaltungsrücklage nachvollziehbar dargestellt?

Gibt es ungewöhnliche Positionen:

Gerichtskosten

Kreditkosten

Gutachterkosten

Erwerb von Wohneigentum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Download unter
www.schultz-carstens.de/servicebereich