

Michael Schmuck

Wohnungs- eigentumsrecht für Praktiker

Leitfaden für Käufer, Eigentümer,
Verwalter, Planer und Anwälte

3., aktualisierte Auflage

Kohlhammer

Kohlhammer

Wohnungseigentumsrecht für Praktiker

Leitfaden für Käufer, Eigentümer,
Verwalter, Planer und Anwälte

von

Michael Schmuck

Rechtsanwalt und Journalist, Berlin

unter Mitarbeit von

Rainer Schons

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht sowie für Baurecht

Mit Grafiken von Jan Hagen Philipps.

3. aktualisierte Auflage

Verlag W. Kohlhammer

3. Auflage 2023

Alle Rechte vorbehalten

© W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Gesamtherstellung: W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Print:

ISBN 978-3-17-038994-6

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-17-038995-3

epub: ISBN 978-3-17-038996-0

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Für den Inhalt abgedruckter oder verlinkter Websites ist ausschließlich der jeweilige Betreiber verantwortlich. Die W. Kohlhammer GmbH hat keinen Einfluss auf die verknüpften Seiten und übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Vorwort

Liebe Wohnungskäuferinnen und -käufer, Verkäuferinnen und Verkäufer, Verwalterinnen und Verwalter, Anwältinnen und Anwälte, Notarinnen und Notare,* das ist nun schon die dritte Auflage des Praxisleitfadens. Für Sie, die Sie in der Praxis mit Eigentumswohnungen zu tun haben, ist dieses Buch geschrieben. Wieder biete ich Ihnen praktische Tipps und möglichst einfache Lösungen zu den typischen Problemen des Wohnungseigentums – auch, wenn manche praxisfern, skurrilen Urteile das erschweren.

Seit Dezember 2020 gibt es viele neue Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz. Das neue Gesetz ist etwas unübersichtlich geworden; vieles ist nun über viele Paragraphen verstreut, obwohl es sachlich zusammengehört. Die Handhabung ist unpraktisch. Die Folge dieses Durcheinanders ist, dass Teile des Buches anders gegliedert und umgestellt werden mussten. Darum hat es auch etwas gedauert mit der Neuauflage.

Auch wenn einige wichtige Punkte bei der Versammlung, der Verwaltung, der Rechtsform der WEG, der Vertretung und den Mehrheiten verändert wurden, so werden doch die meisten Eigentümer im Alltag des Wohnungseigentums wenig davon bemerken. Das meiste bleibt in der Hand des Verwalters, der nun allerdings mehr Macht hat. Bei Abstimmungen in den Versammlungen wird es aber deutlich: Die Eigentümer können zum Beispiel nun auch virtuell an einer Versammlung teilnehmen, es gibt keine Mindestteilnehmerzahl mehr. Und Bauprojekte können leichter beschlossen werden. Die wichtigsten Änderungen für die Praxis finden Sie gleich zu Anfang des Buches aufgelistet. Eine ganz wichtige Änderung hat der Gesetzgeber vergessen: Den Verwalter als ein „Muss“ einzuführen. Noch immer kann es verwalterlose Gemeinschaften geben. Das ist im doppelten Sinne verantwortungslos.

Probleme mit dem Wohnungseigentum beginnen nicht erst nach dem Kauf; schon eine falsche Auswahl und eine fehlerhafte Finanzierung können Spätfolgen haben, die zu viel Ärger führen und in letzter Konsequenz zum Verkauf oder gar zur Versteigerung der einstigen Traumwohnung. Auch Beziehungen und das Familienleben können darunter leiden, dass die Wohnung überstürzt ausgewählt wurde. Daran müssen Käufer denken; aber auch Anwälte und Notare sollten solche Probleme beachten, wenn sie beraten und einen Kaufvertrag entwerfen.

Zunächst führe ich den potenziellen Käufer und dabei auch den Verkäufer und deren Berater in die Fragen bei Auswahl und Kauf ein: Worauf muss man achten, wenn man sich entschließt, eine Eigentumswohnung zu kaufen? Sei es, um sie selbst zu bewohnen oder um sie zu vermieten. Dann folgen eine praxisorientierte Darstellung der wichtigsten Probleme im Alltag der Wohnungseigentümer und eine Erläuterung der Begriffe des Wohnungseigentums. Dabei behandle ich nicht alle Detailprobleme; denn oft haben beinahe „mikroskopische“ Betrachtungen ausschließlich akademischen Wert oder sind so verworren, dass selbst Fachleute daran verzweifeln.

Vielfach sind gerade wichtige praktische Fragen nicht Bestandteil der rechtlichen Betrachtung, spielen aber eine große Rolle für die Wohnungseigentümer. Aus

Vorwort

juristischer Sicht können zum Beispiel Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentumsgemeinschaft völlig in Ordnung sein, aber es stecken erhebliche praktische Probleme darin, etwa Umbaurechte oder Nutzungsrechte anderer Eigentümer, die die Nutzung der Eigentumswohnung beschränken. Darum sollten Käufer dringend einen Blick in die Gemeinschaftsordnung werfen.

Ein anderer Punkt sind Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentumsgemeinschaft. Wenn Wohnungseigentümer sich in die Haare kriegen, kann das – wie bei allen Nachbarschaftsstreitigkeiten – zu erbitterten, jahrelangen juristischen Auseinandersetzungen führen. So hat der Bundesgerichtshof zum Beispiel nach 15 Jahren einen Streit um einen Heckenrückschnitt beendet.¹ Auch um eine Kamera im Klingeltableau am Hauseingang wurde bis zum BGH gestritten.² Das Landgericht Köln musste als 2. Instanz über die gerechte Verteilung von vier Fahrradwandhaken unter vier Wohneinheiten befinden.³ Und selbstverständlich musste auch der Streit um einen Gartenzweig entschieden werden.⁴ Der Rechtsweg ist meist der schlechtere Weg. Dieses Buch gibt Tipps, wie Streitigkeiten ohne Gerichte beigelegt oder gemildert werden können. Es stellt das Wohnungseigentumsrecht aus Sicht der Praktiker dar, sowohl bei der Gliederung als auch bei der Formulierung. Klare Sprache und übersichtliche Darstellung machen es nicht nur den Laien einfacher, das oft komplizierte Recht zu verstehen; auch Anwälte und Notare werden sich darüber freuen.

Wie so oft bei Rechtsausführungen, gibt es bei vielen Kapiteln und Abschnitten Überschneidungen. Auf umständliche Querverweise habe ich wenn möglich verzichtet. Darum finden Sie einige Probleme und Fragen an mehreren Stellen erwähnt. Doppelte Ausführungen sind wegen der besseren Lesbarkeit als gewollt anzusehen.

Fachlich unterstützt mich auch bei dieser Auflage Rechtsanwalt Rainer Schons, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Baurecht. Seinem kritischen fachanwaltlichen Blick musste das Manuskript standhalten.

Möge dieses Buch Ihnen auch das neue Wohnungseigentumsrecht näherbringen und Sie für die Probleme und Eigenheiten sensibilisieren.

*Zu guter Letzt: Liebe Leserinnen, seien Sie nicht böse, wenn ich überwiegend die männliche Form benutze und auf Sternchen und Doppelpunkt verzichte. Es geht dabei einzig um die bessere Lesbarkeit.

Michael Schmuck

Berlin, im Juli 2022

1 BGH, Beschl. v. 4.3.2010 – V ZB 130/09.

2 BGH, Urt. v. 8.4.2011 – V ZR 210/11.

3 LG Köln, Urt. v. 14.3.2013 – 29 S 1981/12.

4 AG München, Urt. v. 28.2.2018 – 481 C 793/17.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Vorab: Wichtige Neuerungen des Wohnungseigentumsrechts seit 1. Dezember 2020	1
Kapitel A: Die Auswahl der Eigentumswohnung	3
I. Besichtigung	3
1. Allgemeines	3
a) Die Finanzen	3
b) Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige?	5
2. Konkretes	7
II. Der Kaufentschluss	11
1. Guter Rat ist teuer – keiner oft viel teurer	16
2. Sonderproblem: Schallschutz – Lärmemission	16
III. Die vermietete Eigentumswohnung	18
1. Kauf zur Eigennutzung	18
2. Kauf als Kapitalanlage	19
Kapitel B: Der Kauf	21
I. Kauf einer bereits bestehenden Wohnung, Objekt, Gegenleistung, Beteiligte	21
a) Wer verkauft?	23
b) Wer kauft?	23
c) Was kaufe ich?	24
d) Wann bezahle ich?	24
e) Wann bekomme ich die Wohnung?	25
f) Eigentumsübergang – Risiken vermeiden	25
g) Wann wird der Kaufpreis fällig?	26
h) Welchen Zustand hat die Wohnung?	27
i) Wer trägt welche Kosten?	27
j) Die Bank spielt immer mit	29
II. Kauf einer Wohnung in einem noch zu errichtenden Haus: das Bauträgermodell	29
Kapitel C: Das Wohnungseigentum: My home is our castle – Mein Heim ist unsere Burg	33
I. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	33
II. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers – die WEG-Familie	47
1. Die WEG-Familie im Innenverhältnis	47
2. Die WEG-Familie im Außenverhältnis	63

Inhaltsverzeichnis

Kapitel D: Die Verwaltung	65
I. Die Gemeinschaft	65
II. Der Verwalter	76
1. Allgemeines	76
2. Bestellung/Berufung des Verwalters	78
a) Bestellung/Berufung	78
b) Ungültige Berufung	81
c) Abberufung	82
3. Der Verwaltervertrag	83
4. Verwalterhonorar	86
5. Rechte und Pflichten des Verwalters	88
6. Haftung des Verwalters	98
7. Der Verwaltungsbeirat	99
a) Mitglieder des Verwaltungsbeirates	100
b) Haftung des Verwaltungsbeirats	100
Kapitel E: Baumaßnahmen und Reparaturen	102
I. Die Begriffe: Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderung	102
II. Die verschiedenen Maßnahmen	103
1. Erhaltungen: Instandhaltungen und Instandsetzungen	103
a) Erhaltungen mit Modernisierungscharakter	103
b) Ordnungsgemäße Maßnahmen	104
c) Erstmalige Instandsetzung	104
d) Notwendige Erhaltungsmaßnahmen	104
e) Betreten einer Wohnung	105
f) Maßnahmen eines Eigentümers am Gemeinschaftseigentum	106
g) Besondere Zuständigkeitsregeln in der Gemeinschaftsordnung	106
h) Kosten der Erhaltungsmaßnahmen	107
2. Bauliche Veränderungen	107
a) Die Vielschichtigkeit der unterschiedlichen Möglichkeiten	108
b) Die Kostenverteilung – das Korrektiv	111
c) Rückbau	112
d) Beispiele für Baumaßnahmen und ihren Charakter	114
Kapitel F: Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	121
I. Teilungserklärung	121
1. Miteigentumsanteile	123
2. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	125
II. Gemeinschaftsordnung	128

Kapitel G: Besondere Bau-Situationen	134
I. Nachträglicher Dachgeschossausbau	134
II. Der sanierte Altbau	137
Kapitel H: Die Eigentümerversammlung	139
I. Nichtöffentlichkeit – Teilnahmeberechtigte	139
II. Vertretung	140
III. Einladung	142
IV. Ablauf der Versammlung	147
V. Die Beschlüsse	149
VI. Stimmrechtsausschluss	154
VII. Der Beschluss ohne Versammlung	155
VIII. Die Beschluss-Sammlung	155
IX. Das Versammlungsprotokoll	156
Kapitel I: Wirtschaftsplan und Jahresrechnung	158
I. Wirtschaftsplan	158
II. Jahresabrechnung	162
III. Vermögensbericht	164
IV. Darstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung	165
V. Aufstellung haushaltsnaher Dienstleistungen	165
Kapitel J: Glossar – Die wichtigsten Begriffe im WEG	166
Anhänge	173
Anhang 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	173
Anhang 2 Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)	193
Anhang 3 Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes	196
Anhang 4 Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch zur Makler- provision	197
Anhang 5 Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwal- ter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter Verwalter – Prüfungsverordnung – ZertVerV)	198
Anhang 6 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)	202
Anhang 7 Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	206
Anhang 8 Muster: Notarieller Kaufvertrag	208
Anhang 9 Muster: Regelung zum Ausbau eines Dachgeschosses	212
Anhang 10 Muster: Verwaltervertrag für Wohneigentum	215
Anhang 11 Muster: Ankündigung der Eigentümerversammlung	218
Anhang 12 Muster: Einladung zur Eigentümerversammlung	220

Inhaltsverzeichnis

Anhang 13	Muster: Vollmacht	222
Anhang 14	Muster: Jahresrechnung und Wirtschaftsplan	223
Anhang 15	Muster: Kontostand	225
Anhang 16	Muster: Bescheinigung nach § 35a EstG	226
Anhang 17	Muster: Anlage zur Bescheinigung nach § 35a EStG: Zusammensetzung der Reparaturkosten	227
Anhang 18	Muster: Protokoll der Eigentümerversammlung	228
Anhang 19	Muster: Beschluss-Sammlung	232
Stichwortverzeichnis	235

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AVWEG	Ausführungsverordnung zum WEG
AVA	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem WEG
BetrKoV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BNotO	Bundesnotarordnung
dB	Dezibel
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
DNotO	Dienstnotarordnung
EStG	Einkommenssteuergesetz
ff.	fortfolgende
Fn.	Fußnote
GBO	Grundbuchordnung
GdWE	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
ggf.	gegebenenfalls
HeizKV	Heizkostenverordnung
h. M.	herrschende Meinung
i. d. F.	in der Fassung von
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
OLG	Oberlandesgericht
RdNr.	Randnummer
S.	Seite
sog.	so genannt (-e, -er, -es)
u. a.	unter anderem
usw	und so weiter
u. U.	unter Umständen
Urt.	Urteil
v.	vom, Urteil vom, Beschluss vom
vgl.	vergleiche
WE	Wohnungseigentumsrecht (<i>Zeitschrift</i>)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz, Wohnungseigentümergeinschaft
z. B.	zum Beispiel
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

Vorab in Kürze: 12 praxisrelevante Neuerungen des Wohnungseigentumsrechts

1. Die Eigentümergemeinschaft ist nun ähnlich einer Gesellschaft ein eigenes Rechtssubjekt mit mehr Eigenständigkeit nach außen und heißt nun „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ GdWE.
2. Der Verwalter vertritt diese GdWE wie ein Geschäftsführer, hat nun mehr Rechte und kann ohne Beschluss der Gemeinschaft/Versammlung viele Entscheidungen zu Instandhaltungen allein treffen und Aufträge vergeben. Der Verwalter soll nun noch genauer vom Verwaltungsbeirat kontrolliert werden und kann im Gegenzug zu seiner neuen Machtfülle jederzeit abberufen werden, ganz gleich wie lange der Vertrag gilt.
3. Ab 1. Januar 2023 brauchen WEGs einen besonders zertifizierten Verwalter. Verwalter, die bereits vor dem 1. Dezember 2020 Verwalter einer WEG waren, gelten in dieser WEG bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter, dürfen also bis dahin dieses Amt dort ausüben.
4. Es darf nun beliebig viele Verwaltungsbeiratsmitglieder geben, nicht mehr genau drei.
5. Eine einberufene Versammlung kann unabhängig von der Höhe der anwesenden oder vertretenen Eigentümer und Anteile Beschlüsse fassen. Die Versammlung ist also bereits voll beschlussfähig, wenn nur **ein einziger** Wohnungseigentümer erscheint oder vertreten ist. Also Achtung!
6. An der Eigentümerversammlung können die Eigentümer nun auch elektronisch/digital teilnehmen, wenn die Versammlung das zuvor so beschlossen hat.
7. Versammlungs-Vollmachten sind auch per E-Mail oder Fax gültig. Der Vollmachtgeber muss aber trotzdem klar erkennbar und die Vollmacht verifizierbar sein.
8. Die Einberufungsfrist zur Eigentümerversammlung beträgt nun drei statt bisher zwei Wochen.
9. Zur Jahresabrechnung kommt ein Vermögensbericht hinzu. Darin sind die Instandhaltungsrücklage, alle immateriellen Güter und die überschüssigen Wohngeldzahlungen aufzuführen. Auch die überschüssigen Wohngeldzahlungen gehören zum Gemeinschaftsvermögen; darum sollten zu viel gezahlte Wohngelder künftig rasch an die jeweiligen Eigentümer zurückbezahlt werden. Zudem muss die Rücklage noch klarer vom gesamten Geldbestand getrennt aufgeführt werden.
10. Baumaßnahmen aller Art können mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden. Die qualifizierten Mehrheiten für Modernisierungen und bauliche Veränderungen fallen weg. Achtung: So kann eine kleine Minderheit in der Versammlung teure und weitreichende Baumaßnahmen beschließen, wenn nur wenige Eigentümer an der Versammlung teilnehmen. Allerdings – jetzt wirds kompliziert – tragen nur dann **alle** Eigentümer die Kosten von Baumaßnahmen, wenn die Maßnahmen mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit

beschlossen wurden oder sich in angemessener Zeit „amortisieren“. Ohne einer dieser beiden Voraussetzungen tragen nur die Eigentümer die Kosten, die die Maßnahmen – mit Mehrheit – beschlossen haben. Die Eigentümer, die so keine Kosten tragen, dürfen die neu gebauten Einrichtungen dann aber nicht benutzen.

11. Eigentümer haben – auf eigene Kosten – Anspruch auf eine Ladestation für ihr Elektroauto, einen Glasfaser-Anschluss fürs Internet, einbruchssichere Türen für ihre Wohnung und behindertengerechte Einbauten.
12. Viele Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen müssen nun geprüft werden, denn sie werden in vielen Teilen unwirksam, vor allem dort, wo sie schlicht den alten gesetzlichen Regelungen entsprechen. Was wie genau unwirksam ist, muss jeweils konkret geprüft werden. Darum ist es sinnvoll, die Gemeinschaftsordnung alsbald neu zu fassen. Und: Nach neuem Recht müssen auch alte Beschlüsse (vor dem 1.12.2020), die aufgrund einer sogenannten Öffnungsklausel Regeln der Gemeinschaftsordnung modifizierten, nachträglich ins Grundbuch eingetragen werden.

Kapitel A: Die Auswahl der Eigentumswohnung

I. Besichtigung

Nach meist langer Suche und vielen Besichtigungsterminen hat der Käufer endlich seine Wohnung gefunden – die richtige Größe und der richtige Stil in der richtigen Gegend. Liebe auf den ersten Blick. Dann geht es ganz schnell: Finanzierung, Notartermin, Einzug. Doch das ist oft zu schnell: Nach dem Einzug kommen die ersten Probleme. Die Darlehensrate ist zu hoch, weil nun Renovierungen in der Wohnung oder neue Möbel anstehen. Oder im Haus müssen teure Reparaturen durchgeführt werden, mit denen man beim Kauf nicht gerechnet hat. Oder das Wohngeld, die monatlichen Umlagen fürs Haus, steigen. Oder die Nachbarn entpuppen sich als Krachmacher und Streithähne. Oder, oder, oder. Das alles muss der Käufer vorher bedenken. Bevor er sich entschließt, eine Wohnung zu kaufen. Denn sonst kann schon nach wenigen Monaten die Traumwohnung zum Albtraum werden. Oft verliebt sich der Käufer aber in die Vorstellung der noch gar nicht gebauten Wohnung: beim Bauträgermodell, einem Art „Blind-Date“. Das birgt wie bei jedem Blind-Date große Risiken in sich. Was der Käufer beachten sollte, wenn er eine Eigentumswohnung kaufen will, lesen Sie im Folgenden:

1. Allgemeines

a) **Die Finanzen.** Welchen Preis kann ich mir leisten? Was ist eine realistische Darlehensrate? Habe ich genügend Eigenkapital? **2**

Einer der schlimmsten Fehler ist die finanzielle Überlastung. Der Käufer darf nicht die typische falsche Weichenstellung vornehmen: Zunächst einmal viele Wohnungen anschauen, einige schön finden, vielleicht sogar schon die Traumwohnung entdecken. Doch oft ist die Traumwohnung dann im Grunde viel zu teuer. Man möchte sich den Traum aber unbedingt erfüllen, hat das gewisse Blitzen in den Augen, denkt sich in die Wohnung hinein, lebt schon im Geiste darin – und legt damit den Grundstein für eine enorme Überbelastung, die dann später sogar zu psychischen Problemen führen kann.

Wenn man sich grundsätzlich entschlossen hat, Wohnungseigentümer zu werden, muss der erste Weg der Weg zur Bank sein, Wichtig ist eine seriöse und realistische Beratung. Berater, die Luftschlösser bauen, sind die falschen. Zur Beratung ist eine komplette Liste aller aktuellen Kosten wichtig. Bedacht werden müssen aber auch Kosten, die nach dem Kauf lauern. Wer eine Wohnung kauft, möchte irgendwann auch in Urlaub fahren, neue Möbel kaufen, vielleicht ein neues Auto, einen neuen Fernseher, eine neue Waschmaschine oder einen neuen Kühlschrank kaufen. Daher ist ein Puffer von 20 Prozent der Aufwendungen für die Wohnung monatlich wichtig, um für Unvorhergesehenes zu sparen.

Aber auch schon mit dem Wohngeld, der monatlichen Umlage, mit der die laufenden Kosten des Hauses beglichen werden, muss der Käufer rechnen; ebenso mit Renovierungen im Haus, die kurz nach dem Kauf anstehen können und die über

so genannte Sonderumlagen (siehe dazu RdNr. 146 und RdNr. 163) von den Eigentümern finanziert werden. Achtung: Der Käufer haftet auch für eine Sonderumlage, die **vor** dem Eigentumswechsel des Sondereigentums beschlossen wurde.⁵ Außerdem wird gern vergessen, dass der Wohnungskäufer selbst Kosten mit sich bringt: Der Makler will meist eine Gebühr von bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises, der Notar und das Grundbuchamt schlagen mit einer Größenordnung von etwa 1,5 bis 2,5 Prozent Kosten zu Buche und das Finanzamt verlangt Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 Prozent (z. B. in Hamburg und Bayern) und 5,5 % (im Saarland). Zusammen sind das rund zwölf Prozent, die zum Kaufpreis hinzukommen, entsprechend weniger, wenn der Käufer keinen Makler bezahlen muss.

Achtung!

Beim Immobilienkauf gilt nicht das Bestellerprinzip, das 2015 für Mietwohnungen für Verbraucher eingeführt wurde.⁶ Maklerkosten können in aller Regel als Kaufnebenkosten nicht steuerlich geltend gemacht werden.

Für Verbraucher, die eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus kaufen oder verkaufen, gilt allerdings seit Dezember 2020:

Ein Maklervertrag muss in Textform, also nicht nur mündlich, abgeschlossen werden. Sollen Käufer und Verkäufer Maklerprovision zahlen, so müssen das beide in gleicher Höhe tun. Der Makler kann somit auch nicht nur einem die Provision erlassen. Erlässt er sie dem Verkäufer, gilt das auch für den Käufer und umgekehrt.⁷

- 3** Eine Wohnung, ebenso wie ein Haus, kann nur kaufen, wer genügend Eigenkapital mitbringt. Eine Finanzierung mit zu wenig oder sogar ohne Ersparnis ist in aller Regel unrealistisch und nicht zu empfehlen. 20 Prozent Eigenkapital sollte vorhanden sein. Schon das ist eine Größe, an der man ablesen kann, wie teuer die Wohnung sein darf. Kostet die Wohnung 300.000 Euro, sollten rund 60.000 Euro bereit liegen. Lassen Sie sich von günstigen Zinsen nicht zu einer Vollfinanzierung verlocken. Solche Angebote sind in aller Regel wenig seriös. Wohnungen sind stark überteuert und werden vermutlich in den nächsten Jahren an Wert verlieren. Zinsen werden wieder steigen und die niedrigen sind nur für maximal zehn Jahre vereinbar.

Beispielsrechnung

Kaufpreis	300.000 Euro
Grunderwerbsteuer, bei 3,5 % z. B. in NRW, Hessen, Thüringen 5 %	10.500 Euro (15.000 Euro)
Notar, Grundbuchamt rd. 2 %	6.000 Euro
Makler, 7,14 %	21.420 Euro
Summe	337.920 Euro

Nun kommen die üblichen Renovierungen hinzu und vielleicht einige neue Möbel. Als Käufer sollte man bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro also realistisch

⁵ BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 257/16.

⁶ § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz. Das Bestellerprinzip ist verfassungskonform, BVerfG, Beschl. v. 29.6.2016 – 1 BvR 1015/15.

⁷ Siehe Gesetzestext in Anhang 6, RdNr. 185.

mit mindestens 360.000 Euro rechnen, die zur Anschaffung insgesamt benötigt werden. Das benötigte Eigenkapital von 20 Prozent beträgt hier somit rund 72.000 Euro.

Experten raten auch, das **Kaufpreis-Mietverhältnis** zu beachten: Damit ein Kaufpreis angemessen ist, sollte er 20 Jahresmieten (ohne Betriebskosten) eines entsprechenden Objektes entsprechen, also beispielsweise muss ein Kaufpreis von 500.000 Euro somit mit 20 x 25.000 Euro entsprechen, was wiederum einer Monatsmiete von 2083 Euro entspricht. Das ist schon ein dicker Batzen. Bei etwa 25 Jahresmieten sollte man es bleiben lassen. Zahlen Sie also ca. 1.500 Euro Miete, so wären das bei 500.000 Euro Kaufpreis rund 28 Jahresmieten. Lassen Sie sich also seriös und kritisch beraten. Dringend auch den Vertrag von einem wirklich unabhängigen Experten prüfen lassen. **4**

b) Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige? Wer Wohnungseigentum erwirbt, weiß oft nicht, dass er sich in eine Wohnungseigentums-gemeinschaft „einkauft“ und sich an die Regeln dieser Gemeinschaft halten muss. Hier gilt nicht die Regel „my home is my castle“ sondern „my home is **our** castle“, also „mein Heim ist **unsere** Burg“ (siehe RdNr. 36). Die anderen Eigentümer können den einzelnen Eigentümer bei Fragen überstimmen, die das Haus insgesam-t betreffen, zum Beispiel Reparaturen und Farbgestaltungen. Nur innerhalb der Wohnung ist der Eigentümer „Burgherr“; er kann sie nach Belieben bewoh-nen, vermieten, verpachten oder anders nutzen (§ 13 Abs. 1 WEG) – aber nur soweit er die anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt (§ 14 WEG). In der Praxis ist zum Beispiel nur wenigen Eigentümern bewusst, dass die „eigene“ Woh-nungseingangstür zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehört und sie nur aufgrund eines Gemeinschaftsbeschlusses anders lackiert oder gar umgebaut werden darf.⁸ Der Käufer sollte sich auch über die anderen Eigentümer informie-ren und sich fragen, ob er mit ihnen in einer Gemeinschaft wohnen kann. Wer lieber ungestört und autark für sich wohnt, sollte ein Einfamilienhaus in Einzel-lage bevorzugen. **5**

Je kleiner eine Wohnungseigentums-gemeinschaft ist, umso größer können die Probleme mit den Miteigentümern werden. Besteht eine Gemeinschaft aus nur fünf, oder gar nur zwei Eigentümern, ist große Vorsicht geboten – es sei denn, man kennt die anderen Eigentümer sehr gut. Selbst das ist keine Garantie für Harmonie. Wenn eine Wohnung verkauft oder zwangsversteigert wird, wohnt zum Beispiel bei einem Dreifamilienhaus plötzlich die kinderreiche und musik-liebende Familie über dem ruhebedürftigen Eigentümer.

Duo infernale

Von einer Zweier-Gemeinschaft, also zwei Eigentümer mit je einer Wohnung, sollten Sie ganz großen Abstand halten. Finger weg! Die Zweier-Gemeinschaft ist im Grunde „nicht im Sinne des Erfinders“ und sie dürfte es gar nicht geben. Wenn Sie mit dem anderen „Burgherrn“ aus irgendeinem Grund oder wegen irgendeines Streitpunktes nicht klarkommen, gibt es meist ein

⁸ BGH, Urt. v. 25.10.2013 – V ZR 212/12; BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 46/13.

Patt – und oft nur den Ausweg zum Gericht.⁹ Bis zum BGH stritten zum Beispiel zwei Eigentümer um die Gartennutzung.¹⁰ Auf dem Weg dorthin, hatte das Landgericht Karlsruhe vergeblich versucht über ein Wechselnutzungssystem (an geraden Tagen der eine, an ungeraden der andere) Frieden zu schaffen.¹¹ Auch die Zweier-Gemeinschaft braucht „eigentlich“ einen Verwalter. Das kann in aller Regel nur ein nervenstarker neutraler Dritter sein,¹² jedenfalls nicht die unerfahrene, daher inkompetente Tochter (oder der Sohn) des Mehrheitseigentümers¹³ – auch wegen der einseitigen Verbandselung. Doch meist wird in Zweiergemeinschaften kein Verwalter berufen. Der BGH hat im Fall einer verwalterlosen Zweier-Gemeinschaft entschieden: Ein Eigentümer, der eine Rechnung für die Gemeinschaft bezahlt hat, kann den Anteil des anderen nicht schlicht von ihm verlangen, sondern – so streng formal ist das – nur von der Gemeinschaft. Er muss gegen die WEG klagen, die dann – anders kann es ja nicht sein – vom anderen Eigentümer vertreten wird.¹⁴ Ähnlich formal hat das Landgericht Frankfurt entschieden, als es unter anderem darum ging, ob der eine Eigentümer ein Gartenhäuschen in den von ihm genutzten Gartenteil bauen und eine Schuhablage ins Gemeinschaftseigentum stellen durfte.¹⁵ Ein friedliches Ende nimmt eine Zweier-Gemeinschaft meist nur, wenn einer der beiden seinen Teil der Burg verkauft. Manche versuchen sogar zuvor den anderen Burgherrn mit Hilfe des Gerichts zum Verkauf zu zwingen.¹⁶ Darum: Finger weg von der Zweier-Gemeinschaft!

- 6 Auseinandersetzungen unter wenigen sind erfahrungsgemäß heftiger und persönlicher als Streitigkeiten unter vielen, z. B. unter dreißig Eigentümern. Kommt es bei anderen Eigentümern zu finanziellen Problemen und können sie ihr Wohngeld nicht mehr zahlen, kann das bei einer kleinen Gemeinschaft mit weniger Eigentümern schnell zum Problem für die anderen werden, wenn auf dem Gemeinschaftskonto nicht mehr genügend Geld ist, um die laufenden Kosten zu tragen. Dann müssen die solventen Eigentümer die Kasse füllen (s. dazu RdNr. 146). Auch bei sehr großen Wohnungseigentumsgemeinschaften von hundert und mehr Eigentümern, sollte der Käufer vorsichtig sein. Oft wohnen dort nicht die Eigentümer, sondern sie nutzen ihre Wohnungen als Geldanlage und haben sie vermietet. Für die Kapitalanleger besteht oft kein emotionales Interesse an den Wohnungen und der Anlage insgesamt; meist hat der Verwalter (s. dazu RdNr. 62 ff.) viele Stimmvollmachten in den Eigentümerversammlungen, vertritt also dort viele Eigentümer und kann nach eigenem Geschmack und eigenen Vorstellungen schalten und walten. Das kann – je nach Vorstellung des Käufers – auch Vorteile haben, vor

9 Siehe LG Dortmund, Urt. v. 3.2.2017 – 17 S 125/16; LG Koblenz, Urt. v. 10.3.2014 – 2 S 49/13; LG Frankfurt, Urt. v. 19.4.2016 – 2-13 S 204/13.

10 BGH, Urt. v. 8.4.2016 – V ZR 191/15.

11 LG Karlsruhe, Urt. v. 30.7.2015 – 11 S 118/11.

12 Siehe LG Frankfurt, Beschl. V. 7.3.2017 – 2-13 S 4/17.

13 LG Hamburg, Hinweisbeschl. v. 5.11.2015 und Beschl. v. 30.11.2015 – 318 S 81/15.

14 BGH, Urt. v. 25.9.2020 – V ZR 289/19; auch LG Frankfurt, Beschl. v. 15.7.2021 – 2-13 S 5/21.

15 LG Frankfurt, Urt. v. 7.6.2018 – 2-13 S 98/17.

16 Siehe BGH, Beschl. v. 19.12.2013 – V ZR 96/13.

allem dann, wenn er selbst die Wohnung als Geldanlage vermieten will (zur vermieteten Eigentumswohnung, siehe RdNr. 18 ff.).

Wer als Eigentümer in einer überwiegend vermieteten Eigentumsanlage wohnt, kommt sich oftmals verloren vor als einziger oder vereinzelter Wächter über sein Eigentum oder über das Eigentum insgesamt. Häufig gibt es Probleme mit solchen Mietern, die mit der Eigentumsanlage nicht sorgfältig umgehen, sei es zum Beispiel bei der Müllbeseitigung oder der Sauberkeit in Haus und Hof. Oft haben Mieter mehr Rechte gegen den Vermieter, also den Eigentümer, als dieser gegen die Miteigentümer. So kommt man sich als Eigentümer benachteiligt vor. Hinzu tritt, dass ein vermietender Eigentümer an einer Verschönerung der Anlage meistens kein Interesse hat. Zum Beispiel bringt das Umbauen der Mülltonnen mit einer Pergola oder eine besonders hübsche Haustür keinen Cent Miete mehr, der tägliche Anblick stört oder freut den fernen Investor nicht, den eigennutzenden Eigentümer schon. Gern wird auch beim Kauf vergessen, dass es – zum Beispiel, wenn Ehepartner kaufen – zu erheblichen Verpflichtungen innerhalb einer Beziehung und dadurch zu schwerwiegenden Spannungen und Schiefhlagen kommen kann.

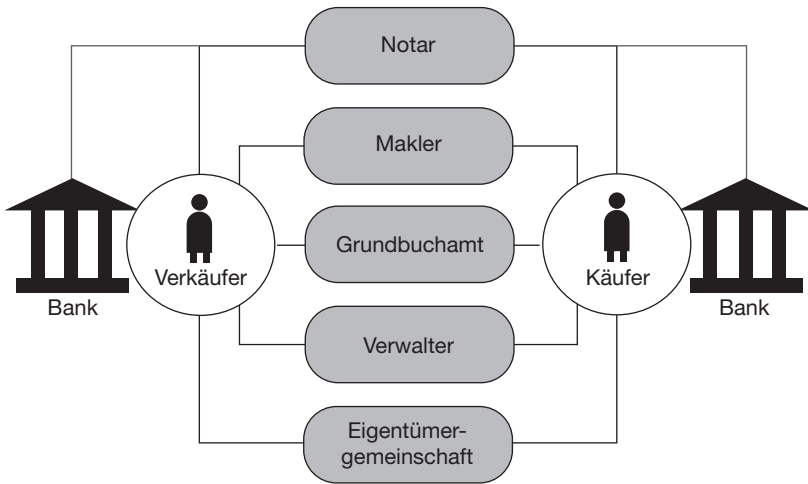


Abb. 1: Beziehungsgeflecht

In der Rechtspraxis beschränken sich die Rechtsbeziehungen nicht auf einen Käufer, einen Verkäufer und den Notar. Verkäufer und Käufer sind häufig Ehepaare, Verkäufer oft auch Erbengemeinschaft. Beteiligt sind außerdem Makler, Grundbuchamt, die Wohnungseigentumsgemeinschaft und die finanzierenden Banken. Dieses Beziehungsgeflecht wird beim Kauf oft vergessen.

2. Konkretes

Sind die allgemeinen Fragen geklärt, kann die Besichtigung beginnen. Vor Ort stellen sich dann weitere konkrete Fragen. Bei der Wohnungsbesichtigung darf der Käufer den Verkäufer oder Makler durchaus mit Fragen löchern – ja er muss es sogar, wenn er den Kauf nicht irgendwann bereuen will. Aufgepasst, wenn

der Makler die Fragen beantwortet, die schriftlichen Unterlagen jedoch dafür fehlen. Aussagen des Maklers sind in der Regel nicht verbindlich. Nur wenn die Aussagen später im notariellen Kaufvertrag festgehalten werden, gilt es zwischen den Parteien, und dies sind nur der Käufer und der Verkäufer – nicht der Makler. Nur aus den Vereinbarungen und Versprechungen im Kaufvertrag kann der Käufer Ansprüche geltend machen oder eventuell den Kaufvertrag rückabwickeln. Die wichtigste Frage: Was genau wird verkauft? Ist es nur die Wohnung? Ist es auch der Kellerraum oder Dachbodenanteil? Wem gehört der Balkon? Was also ist im Preis enthalten?

Vorab etwas zu den Begriffen: Die Eigentumswohnung heißt juristisch „Wohnungseigentum“ (§ 1 Abs. 1 Satz 1 WEG). Gewerberäume, Kellerräume, Dachböden und andere Räume, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind, heißen Teileigentum (§ 1 Abs. 1 Satz 2 WEG). Der Oberbegriff für beides ist „Sondereigentum“ (§ 5 WEG; siehe dazu RdNr. 37). Gemeinschaftseigentum sind – vereinfacht gesagt – die gemeinsam genutzten oder gemeinsam zu nutzenden Räume und Flächen. Sie gehören also allen Eigentümern zusammen, jedem ein Anteil nach seinem Mit-eigentumsanteil, den er beim Kauf erwirbt. An Teilen des Gemeinschaftseigentums kann einem Eigentümer allerdings ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden, zum Beispiel am Garten.

Kellerräume und **Dachbodenverschläge** zum Beispiel können Teileigentum sein oder aber sie bleiben im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer. Im letzteren Fall können **Sondernutzungsrechte** bestellt und (nur) einem einzelnen Eigentum zugeordnet werden. Sprechen Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und Grundbuch also von einem Sondernutzungsrecht, erwirbt der Käufer nur die Erlaubnis, diese Fläche allein zu nutzen; die anderen Eigentümer dürfen sie nicht nutzen. Eigentümer jedoch bleibt die Wohnungseigentümergeinschaft.

Ein **Garten** oder Gartenanteil oder eine ebenerdige Terrasse kann nach neuem Recht seit Dezember 2020 nun auch als Sondereigentum – aber nur zusammen mit der Wohnung – verkauft werden. Zuvor konnte es daran nur ein Sondernutzungsrecht geben. Eigentümer am gesamten Grundstück blieb die Gemeinschaft. Beim Sondereigentum kann der Eigentümer darüber prinzipiell verfügen, wie er möchte, beim Sondernutzungsrecht darf zwar nur er den Gartenteil benutzen, aber er muss die Gemeinschaft fragen, wenn er zum Beispiel Bäume oder Hecken abschneiden oder pflanzen möchte. Größere Veränderungen gehen über das Sondernutzungsrecht hinaus. Hier gibt es in der Praxis oft Streit zwischen Gartennutzern und der Gemeinschaft (dazu RdNr. 37 ff.). Das könnte allerdings auch beim Sondereigentum so bleiben, wenn der etwa große Baum die Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder andere Eigentümer stört. Wo genau die Unterschiede zwischen Sondereigentum an einer Gartenfläche und einem Sondernutzungsrecht in der Praxis liegen werden, wird sich noch zeigen.

Parkplätze auf dem Grundstück können nun auch als Sondereigentum verkauft werden, auch wenn sie nicht zum Haus selbst gehören. Das war bis Dezember 2022 anders. Nur **Stellplätze** in einer Parkgarage im Haus konnten auch schon nach altem Recht wie ein Kellerraum verkauft oder auch nur über das Sondernutzungsrecht wie Parkplätze benutzt werden.¹⁷

¹⁷ OLG München, Beschl. v. 4.7.2016 – 34 Wx 119/16.

Balkone gehören in aller Regel nicht zum Sondereigentum, also nicht zur Eigentumswohnung, weil sie als Teil der Fassade angesehen werden. Meist ist nur der Belag, also z. B. die Fliesen, alleiniges Eigentum des Wohnungseigentümers. Trotzdem kann er gemäß Gemeinschaftsordnung allein zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet sein. Anders kann es bei einem innenliegenden Balkon, also einer Loggia aussehen. Die Abgrenzung ist wichtig, wenn es einmal um Mängel, insbesondere den Abfluss von Balkonen geht. Noch problematischer können **Dachterrassen** sein. Wem gehört was? Wer trägt die Wartungs- und Reparaturkosten? Und wer zahlt, wenn der Belag undicht ist und Wasser in die Wohnung darunter läuft? Meist regelt das die Gemeinschaftsordnung – wenn sie gut, sorgfältig und weitsichtig verfasst ist (siehe RdNr. 113 ff.). Sonst gilt die gesetzliche Regelung. Aber die ist naturgemäß allgemein und abstrakt gehalten und sagt nichts Konkretes zu dem speziellen Problem.

Eine weitere wichtige Frage: Wie groß ist der **Miteigentumsanteil**, also der Anteil am gesamten Haus? Entspricht er in etwa der Wohnungsgröße im Verhältnis zur gesamten Fläche des Hauses? Gelegentlich wird der Miteigentumsanteil nicht nur nach der Wohnungsgröße bestimmt, sondern auch nach der Lage, zum Beispiel Vorderhaus oder Hinterhaus, 1. Obergeschoss oder Dachgeschoss, Norden oder Süden. Wohnungen im Vorderhaus und in den unteren Etagen sind oft höher bewertet als Wohnungen im Hinterhaus und in den oberen Etagen.

Eine gesetzliche oder eine gerichtliche Vorgabe oder Leitlinie gibt es dafür nicht. Die Bestimmung des Miteigentumsanteils obliegt letztlich dem Ermessen und damit auch der Willkür des aufteilenden Bauherrn oder Alteigentümers des Hauses (s. dazu RdNr. 106 ff.). Der einzige objektive Maßstab ist die Wohnungsgröße. Sie sollte zumindest zu 90 Prozent in die Berechnung des Miteigentumsanteils einfließen, 10 Prozent könnten subjektive Kriterien wie die Lage sein, insbesondere die Himmelsrichtung, Geschosshöhe und damit die Helligkeit. Die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer sollten annähernd dem Verhältnis der Wohnungsgrößen zueinander entsprechen. Das erscheint als praxisnahe und gerechte Aufteilung. Das ist auch wichtig, um Betriebskosten auf Mieter umzulegen.

Wichtig ist der Miteigentumsanteil meistens bei der Höhe des Wohngeldes. Je höher der Miteigentumsanteil, desto höher können die Umlagen für Gemeinschaftsausgaben sein und umso höher ist die Haftung des Eigentümers. Richtet sich der Miteigentumsanteil nicht zum allergrößten Teil nach der Wohnungsgröße, ist die Aufteilung des Wohngeldes nicht gerecht. Zum anderen kann sich der Miteigentumsanteil bei den Abstimmungen in der Eigentümersammlung auswirken. Wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen vorsieht, richtet sich die Macht des Wohnungseigentümers nach seinem Anteil. Ist nun der Miteigentumsanteil nur deshalb geringer, weil eine Wohnung im Hinterhaus liegt, so erscheint es ungerecht, wenn der Wohnungseigentümer bei gleicher Fläche seiner Wohnung deutlich weniger Stimmkraft hat als ein Eigentümer im Vorderhaus.

Fragen stellen ist also wichtig. Wie der Käufer dann die Antworten für sich bewertet, bleibt ihm überlassen. Er muss nur wissen, was er für sein Geld kauft. Viele Antworten finden sich in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (dazu mehr unter RdNr. 102 ff.), die der Käufer sich darum unbedingt

anschauen muss, bevor er die Wohnung kauft. Bei der Besichtigung wird er die Antworten auf die wichtigsten Fragen aber erst einmal vom Verkäufer oder Makler bekommen. Beide sollten ihm die Fragen auch offen und ausführlich beantworten. Ein unzufriedener Interessent oder Käufer, der sich vielleicht sogar bei der Besichtigung oder dem Kauf über den Tisch gezogen fühlt, kann ihm später viel Ärger bereiten. Eine falsche Beratung kann unter Umständen zu Schadenersatz führen.¹⁸

- 9 Wichtige Fragen zur Wohnung und zum Haus bei der Besichtigung:
- Wie groß ist mein Miteigentumsanteil am Haus? Entspricht er annähernd dem Anteil der Wohnungsgröße an der Gesamtfläche? (s. RdNr. 102 ff.)
 - Was gehört zur Wohnung?
 - Wem gehört der Kelleranteil?
 - Wem gehört der Stellplatz/Parkplatz? Darf ich einen Carport bauen? Darf ich pflastern?
 - Wie hoch ist das Wohngeld und wie setzt es sich zusammen?
 - Wie wird geheizt? Gas-Etagenheizung, Zentralheizung? Wie hoch sind die monatlichen Heizkosten? Wie alt ist die Heizung? Wem gehören die Heizkörper der Zentralheizung? Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?
 - Gibt es einen Energieausweis?
 - Wie alt sind die Versorgungsleitungen? Wasser, Abwasser, Elektro?
 - Wie steht es um den Trittschall? Ist die Wohnung hellhörig?
 - Darf ich Wände innerhalb der Wohnung verändern oder gar entfernen? Darf ich Durchbrüche herstellen?
 - Wer muss die Außenfenster instandhalten, also vor allem für den Anstrich sorgen?
 - Wem gehören die Rollläden? Wer muss sie instandhalten?
 - Wie sind die Nachbarn? Gibt es Streit im Haus? Gab es oder gibt es Rechtsstreitigkeiten unter den Eigentümern? Wie ist die Hausgemeinschaft? Gibt es Störenfriede im Haus?
 - Wie hoch ist die angesparte Rücklage für Investitionen?
 - Welche Investitionen, Renovierungen, größeren Reparaturen sind im Haus geplant?
 - Sind Sonderumlagen für solche Investitionen geplant oder bereits beschlossen?
 - Liegen für alle geplanten oder vom Verkäufer versprochenen Baumaßnahmen die Baugenehmigungen vor? Fehlende Baugenehmigungen können, verschweigt der Verkäufer sie, ein Sachmangel der Wohnung sein und eine Rückabwicklung des Kaufs begründen.¹⁹
 - Gibt es spezielle örtliche Beschränkungen des Kaufs bzw. Verkauf von Wohnungseigentum?²⁰

18 BGH, Urt. v. 28.9.2000 – III ZR 43/99. Zur Maklerhaftung: BGH v. 18.1.2007 – III ZR 146/06.

19 BGH, Urt. v. 12.4.2013 – V ZR 266/1.1.

20 Zum Beispiel in Berlin die Umwandlungsverordnung vom 3. März 2015: Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches; dazu KG, Beschl. v. 13.10.2016 – 1 W 303/16.

- Gibt es oder gab es Ungezieferbefall oder Hausschwamm in der Wohnung oder im Haus? Das kann je nach Stärke des Befalls ein Rückabwicklungsgrund sein.²¹
- Kann ich die Beschlussammlung und alle Pläne einsehen?

Wie wichtig Fragen sein können, zeigt ein Fall aus Berlin. Dort hat ein Käufer einen ehemaligen Schuppen im Hof einer Wohnungseigentumsanlage erworben. Diesen Schuppen hat er wunderschön zu einem Einfamilienhaus umgebaut – aber es war rechtlich nur eine Wohnung/ein Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage und kein Einfamilienhaus. Beim Um- und Ausbau hatten alle anderen Eigentümer, also die Gemeinschaft mitzubestimmen, soweit es Außenwände, Fenster, Dach und Außentüren betraf. Das hatte der Eigentümer nicht bedacht oder ignoriert. Er renovierte nach eigenem Gutdünken und bekam Ärger mit anderen Miteigentümern. Ein langes Gerichtsverfahren war die Folge. Ganz gleich, wer dann gewinnt: Der Ärger bleibt und führt zu erheblichen Spannungen in der Gemeinschaft.

10

Ähnlich ist es, wenn eine Reihenhaussiedlung oder ein Doppelhaus als Wohnungseigentumsanlage konzipiert ist. Jeder Käufer glaubt, er habe ein Häuschen, er hat aber „nur“ eine Eigentumswohnung erworben. Womöglich darf er nicht einmal seinen „eigenen“ Garten gestalten, wie er möchte. Die damit verbundenen Fragen will ich hier nicht weiter vertiefen. Häufig wissen diese Erwerber eben nicht, wie es rechtlich um ihr Eigentum bestellt ist und fühlen sich daher von einem Buch wie diesem, also zum **Wohnungseigentumsrecht** gar nicht angesprochen.

Ein Hinweis zu den öffentlichen Versorgungsanlagen wie Strom, Wasser und Kabel für die Reihenhausanlage:

Es ist bekannt, dass jeder **öffentliche Anschluss** erhebliche Kosten verursacht, die lange nicht so hoch wären, wenn die Anschlüsse privat in Auftrag gegeben werden können. Also bestellt der Verkäufer einen einzigen öffentlichen Anschluss für alle Einheiten und legt dann mit privaten (Ring-)Leitungen die Versorgung an die einzelnen Häuser. Sollte später etwas kaputt gehen, müssen einzelne Eigentümer den Zutritt zu ihren Gärten dulden, um die Leitungen für den Nachbarn reparieren zu lassen. Darum müssen solche Dinge im Grundbuch oder in der Gemeinschaftsordnung klar geregelt sein.

II. Der Kaufentschluss

Hat der Käufer nach den Besichtigungen eine Auswahl getroffen und interessiert er sich konkret für eine oder mehrere Wohnungen, muss er die Fragen aus Abschnitt I. (Besichtigung, RdNr. 9) nun auch konkreter stellen und sich intensiver mit der Wohnung befassen. Zunächst muss er vier Dinge dringend erledigen:

11

- die **Protokolle** der jüngsten Eigentümerversammlungen lesen, um einen Eindruck von den Diskussionen zu bekommen. Meist genügt es, sich drei Protokolle anzuschauen. In guten Protokollen steht auch, wie über die Tages-

²¹ OLG Hamm, Urt. v. 12.6.2017 – 22 U 64/16; LG Frankenthal, Urt. v. 18.12.2013 – 6 O 420/16; BGH, Urt. v. 10.7.1987 – V ZR 152/86.

ordnungspunkte diskutiert wurde. Protokolle, die lediglich die Beschlüsse wiedergeben, stehen für eine etwas bequeme Verwaltung. Im Gesetz (§ 24 Abs. 6 WEG) ist lediglich geregelt, dass eine „Niederschrift“ über die Versammlung zu führen ist. Wie die im Detail auszusehen hat, ist dort nicht festgelegt. Sind die Protokolle kaum mehr als bloße Wiedergaben der Beschlüsse, sollte der Käufer sich im Haus bei mehreren Eigentümern umhören, wie die Diskussionskultur ist.

- die **Beschluss-Sammlung** (s. RdNr. 81 und Muster dazu in Anhang 19, RdNr. 198) vom Verwalter anfordern und lesen. Darin finden sich alle Beschlüsse der Eigentümerversammlungen (mindestens seit Juli 2007; seitdem muss der Verwalter eine Beschluss-Sammlung führen, § 24 Abs. 7 und 8 WEG). Aus den Beschlüssen kann der Käufer insbesondere ersehen, ob und in welchem Umfang Investitionen, insbesondere größere Reparaturen, geplant sind und welche Rechtsstreitigkeiten die Eigentümergemeinschaft in den vergangenen Jahren geführt hat. Die Beschluss-Sammlung ist sehr wichtig, weil durch Beschlüsse Regelungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung geändert worden sein können (vgl. hierzu RdNr. 81 und RdNr. 102 ff.).
- die **Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung** – in beglaubigter Abschrift – verlangen und lesen oder besser von einem spezialisierten Anwalt lesen lassen (s. RdNr. 102 ff.). Vor allem ist darin zu sehen, wie groß der Miteigentumsanteil im Verhältnis zum gesamten Eigentum und im Verhältnis zu den anderen Eigentümern ist und was alles genau zu der Wohnung gehört. Zudem steht gegebenenfalls darin, welche Umbau- und Ausbaurechte an die Wohnung geknüpft sind und welche Belastungen.
- den **Grundbuchauszug** der Wohnung anschauen. Dort können Dinge eingetragen und geregelt sein, die in der Gemeinschaftsordnung nicht zu finden sind.

- 12** Die Begriffe „Teilungserklärung“ und „Gemeinschaftsordnung“ werden oft nicht genau unterschieden, da sie in einem Dokument zusammengefasst sind. Die Teilungserklärung legt fest, in welche Sondereigentumsflächen (vor allem Wohnungen, Gewerberäume und Kellerräume) das Haus aufgeteilt ist. Die Gemeinschaftsordnung regelt die Verhältnisse der Eigentümer untereinander.

Eine gute **Gemeinschaftsordnung** ist möglichst kurz, aber speziell auf das Haus, auf die Wohnungseigentumsanlage zugeschnitten. Sie berücksichtigt Eigenheiten des Hauses, vor allem bei Altbauten, und regelt vorausschauend alle Eventualitäten, die in der konkreten Eigentumsanlage auftreten können. Dazu gehören Sondernutzungsrechte, Ausbau- und Umbaurechte sowie Kostenverteilung bei Instandhaltungen, etwa der Fenster, eine mögliche gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung von Wohnungen oder eine Nutzung von Gewerbeflächen als Wohnung. Die Frage, ob ich in einem Wohnungseigentum arbeiten oder in einem Teileigentum wohnen darf, sollte großzügig gehandhabt werden. Je mehr Nutzungsmöglichkeiten bestehen, umso höher ist der Wert der Wohnung, weil der Kreis der potenziellen Käufer größer ist. Ist das eng geregelt, sollte man prüfen, ob das mit den eigenen Vorstellungen übereinstimmt. Klar geregelte Verhältnisse vermeiden sehr oft Streitigkeiten, vor allem gerichtliche Auseinandersetzungen.

Eine lange Gemeinschaftsordnung ist – vor allem für allgemeinen Regelungen – nicht nötig; denn fast alles ist im Gesetz ausführlich und im Grunde auch gut geregelt. Eine Gemeinschaftsordnung, die nur das Gesetz wiederholt, ist wenig sinnvoll. Dabei besteht sogar die Gefahr, dass die Gemeinschaftsordnung irgendwann Dinge anders und schlechter regelt als das Gesetz, ohne dass das gewollt ist – und zwar dann, **wenn sich das Gesetz ändert**. So ist es im Dezember 2020 ja geschehen: Das Wohnungseigentumsgesetz wurde verbessert, den aktuellen Erfordernissen angepasst – und viele Gemeinschaftsordnungen enthalten ältere, schlechtere, überholte Regelungen. So kann zum Beispiel die Gemeinschaftsordnung bestimmen, dass Einladungen zur Eigentümerversammlung nur per Briefpost verschickt werden dürfen. Oder Beschlussmehrheiten sind strenger geregelt als im neuen Gesetz. Damit hat allerdings die Gesetzesreform von 2020 aufgeräumt. Überholte, nachteilige Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind nun unwirksam. Es gilt das neue Gesetz; das regelt dort § 47. Aber Achtung: Das muss bei jeder Regelung genau geprüft werden. Es wird also nun sehr viel komplizierter, die Gemeinschaftsordnung zu lesen.

Die Kaufentscheidung wird an einzelnen Punkten der Gemeinschaftsordnung selten scheitern. Wer aber einen Hund oder eine Katze hat, wird keine Wohnung kaufen wollen, wenn die Gemeinschaftsordnung Hunde und Katzen im Haus verbietet. Nichtraucher werden sich freuen, wenn bereits die Gemeinschaftsordnung Rauchen im Treppenhaus verbietet.

Gegenstand der eigentlichen Teilungserklärung ist der amtliche **Aufteilungsplan**, auf den die Teilungserklärung verweist. Dort sind die Wohnungen in einem Grundrissplan eingezeichnet und die einzelnen Räume mit der Wohnungsnummer versehen, so dass man genau sehen kann, was baulich zu der Wohnung gehört. Zu oft stimmt das Eingezeichnete allerdings nicht mit der Realität überein. Differenzen gibt es meist bei den **Flächengrößen** und der **Dicke der Wände**. Von einer sehr dünnen Trennwand zwischen zwei Wohnungen sollte man zumindest wissen, wenn man kauft. Der Käufer muss also den Plan vor Ort mit den Gegebenheiten vergleichen. Die meistverbreitete Unstimmigkeit herrscht bei den Kellerplänen; in vielen Fällen weichen sie von den Örtlichkeiten ab.

Achtung!

Es gelten nur die Pläne, nicht die Örtlichkeiten, selbst dann, wenn die falsche Nutzung seit Jahren besteht.

Um die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung prüfen zu können, muss man erst einmal in den Besitz dieser Dokumente gelangen. Es hat sich im Rechtsverkehr durchgesetzt, dass den Kaufinteressenten eine Kopie zur Einsicht überlassen wird. Jeder Wohnungseigentümer sollte jedoch im Besitz einer **beglaubigten Abschrift** der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sein. Diese erkennt man daran, dass das Schriftstück ein notarielles Dienstsigel aus Papier trägt und die Seiten miteinander so verbunden sind, dass sie sich nicht ohne Zerstörung lösen, in der Regel also mit einer Öse. Früher wurden die Seiten sogar zusammengenäht. Ein Papierstapel, der nur geheftet ist, ist unbrauchbar: Es können Seiten fehlen oder es ist eine schlechte Kopie, die kaum mehr lesbar ist. Oft handelt es sich nur um den Entwurf der Teilungserklärung. Trauen Sie nur der beglaubigten Abschrift.

13