

Wohnungskauf: die Teilungserklärung (1)

Soll eine Wohnung zur Eigennutzung erworben werden, schaut man schon mal genauer hin – der optische Eindruck zählt und beeinflusst die Kaufentscheidung. Den einen oder anderen Schönheitsfehler wirft man bei den Kaufpreisverhandlungen in die Waagschale. Die „unsichtbaren“ Merkmale einer Wohnung werden dagegen eher weniger beachtet. Diese können aber richtig Ärger bereiten und Geld und Nerven kosten, wenn entsprechende Schwierigkeiten auftreten, was auch noch Jahre nach dem Kauf geschehen kann.

Die Rede ist hier von der Teilungserklärung. Dieser Fachartikel soll keine Panik verursachen sondern lediglich das Problembewusstsein von potentiellen Käufern einer Eigentumswohnung schärfen. Teilungserklärungen von Bestandsgebäuden sind oft schon so alt wie das Gebäude selbst, vom Bauträger oder dem teilenden Eigentümer nach seinen Bedürfnissen, nicht aber nach denen der Hausgemeinschaft, verfasst.

Anhand von konkreten und praktischen Beispielen werden typische Sachverhalte skizziert.

Definition Teilungserklärung

Die Teilungserklärung stellt die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung dar, mit der das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile verbunden mit einem Sondereigentum an einer Wohnung aufgeteilt wird. Sie bedarf der notariellen Beglaubigung.

(aus: Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1991)

☐ Sondernutzungsrechte ohne Pflichten.

Da Sondereigentum nur an Räumen begründet werden kann, muss – wenn dies gewünscht ist – an anderen Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. Terrassen, Stellplätzen und Rasen- und Gartenflächen) ein sogenanntes Sondernutzungsrecht eingeräumt werden.

Diese Sondernutzungsrechte räumen dem Begünstigten das Recht ein, ein bestimmtes Gemeinschaftseigentum ausschließlich zu nutzen.



Abb. 1: Sondernutzung: Die Terrasse darf nur von den Eigentümern der unteren Wohnungen genutzt werden. (Foto: Oliver Holz)

Das trifft zum Beispiel auf die im Bild zu sehende Terrasse zu. Die Eigentümer der unteren Wohnungen dürfen die Terrasse ausschließlich nutzen. So weit, so gut.

Wenn nun aber nicht vereinbart ist, dass die Terrasse von den Nutzern auch Instand zu halten ist, sind bei entsprechenden Maßnahmen alle Eigentümer gemäß der festgelegten Kostenverteilung zur Kostentragung verpflichtet. Hier liegt es also im Interesse aller, dass es eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung gibt: der Nutzer

sollte auch zur Instandhaltung unter Tragung der Kosten des Gegenstands seiner Sondernutzung verpflichtet sein.

Bei Sondernutzungsrechten ist noch ein weiterer Punkt äußerst wichtig: sie müssen eindeutig bestimmbar, d.h. anhand des Lageplans eindeutig zuzuordnen sein. Ist diese Bestimmbarkeit nicht gegeben, existieren keine Sondernutzungsrechte, sondern die Fläche bleibt im gemeinschaftlichen Eigentum. Das würde freilich erhebliche Nutzungseinschränkungen mit sich bringen und gäbe Miteigentümern ggf. auch Schikanemöglichkeiten an die Hand.

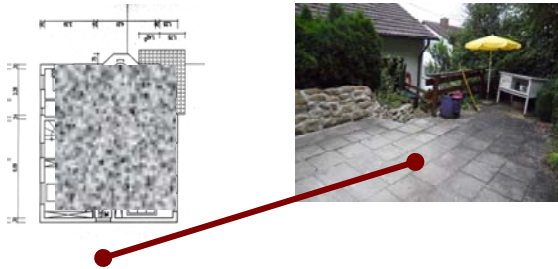


Abb.: 2: Plan (zum Zweck der Anonymisierung unkenntlich gemacht) und Realität: So können keine Sondernutzungsrechte begründet werden, denn die Terrasse ist im Plan nicht eingezeichnet. Es fehlt also die Bestimmbarkeit – daher ist die Terrasse Gemeinschaftseigentum – und das vor der eigenen Wohnzimmerterrassentür. Nutzung ist nur mit Genehmigung der anderen Eigentümer möglich!
Foto: Oliver Holz

❑ Nicht sachgerechte Kostenverteilung

Grundlage der Kostenverteilung sind oft die Miteigentumsanteile, die der Sondereigentümer am gesamten Grundstück zusammen mit den anderen Miteigentümern hält. In der Teilungserklärung liest sich das wie folgt:

„Miteigentumsanteil von 2.500/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 9 gemäß Aufteilungsplan ...“.

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt hier nicht vor, auf welcher Basis die Miteigentumsanteile festzulegen sind. Zwar bietet sich als Grundlage in der Regel die Wohnfläche an, zwingend ist dies jedoch nicht. Theoretisch könnte man einem Garagenstellplatz 5.000/10.000 Miteigentumsanteile zuordnen, einer Penthouse-Wohnung, die viel-

leicht $\frac{1}{4}$ der gesamten Wohnfläche auf sich vereinigt, nur 10/10.000.

Dies würde zu einer äußerst ungerechten Verteilung der Kosten führen, wenn man sie in diesem Fall auf Basis der Miteigentumsanteile vornehmen möchte. Hier kann man also durch Analyse der Teilungserklärung prüfen, ob das Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche und den entsprechenden Miteigentumsanteilen in etwa passt.

❑ Nutzungsbeschränkungen

Regelungen auf diesem Gebiet – sie finden sich oft in der Gemeinschaftsordnung, die sich der Teilungserklärung anschließt – sind mit dem entsprechenden Augenmaß zu beurteilen, denn weder eine generelle Öffnung noch eine generelle Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Wohneigentums kann wünschenswert sein. Eine generelle Öffnung könnte bspw. einen Bordellbetrieb ermöglichen. Andererseits sollte die Ausübung einer nicht störenden Tätigkeit in den eigenen vier Wänden, die dem Lebensunterhalt dient, schon möglich sein.

Diese Darstellung ist keinesfalls erschöpfend, mag aber das Problembewusstsein etwas erhöhen. Kommen einem manche Regelungen komisch vor, ist eine intensivere Prüfung durchaus angeraten.

(wird nach und nach fortgesetzt)

Impressum:
Herausgeber:
Holz, Schäfer & Partner
Hardter Str. 54
72649 Wolfschlugen
Tel.: 07022 217 448
hsp-immowert@t-online.de

Autor:
Oliver Holz, 72654 Neckartenzlingen