

## Die Teilungserklärung (2)

Im InfoBrief 02.2013 haben wir bereits das Thema „Teilungserklärung und Teilungsplan“ aufgegriffen.

Dabei sollen nochmals die wichtigsten Punkte festgehalten werden:

- der Teilungsplan muss im Wesentlichen der Realität entsprechen, d.h. man muss in der Lage sein, mit Hilfe des Teilungsplans die Wohnung eindeutig zu bestimmen.
- in der Teilungserklärung sind wichtige Regelungen festgehalten, wie zum Beispiel Sondernutzungsrechte, Nutzungseinschränkungen und Kostentragungspflichten.

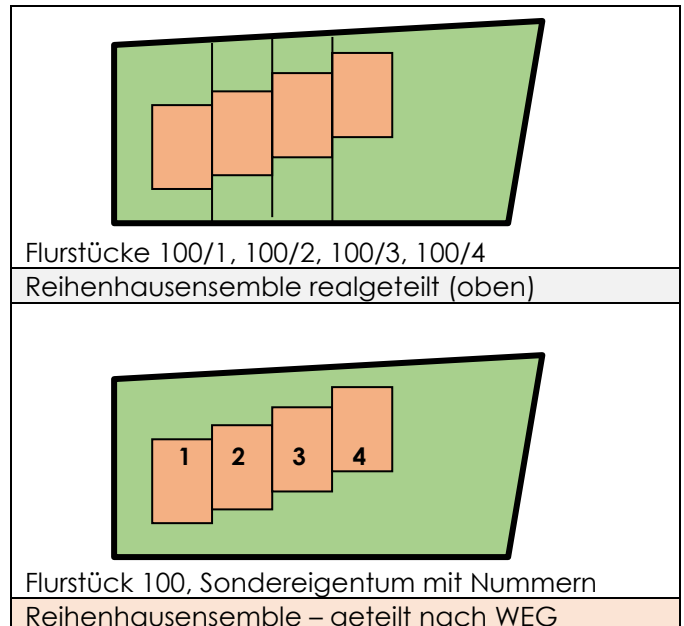
Grundsätzlich ist es möglich, auch ein **Reihenhausensemble oder eine Mehrhausanlage** in Form einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu organisieren. Die Motive, sich dafür statt für eine Realteilung der Grundstücke zu entscheiden, könnten beispielsweise folgende sein:

- baurechtliche Vorgaben (keine Realteilung möglich)
- Kosteneinsparungen (z. B. gemeinsame Heizzentrale statt Heizanlage pro Haus)
- Bauweise (ineinander verschachtelte Kettenhäuser)



Zeichnung: © Oliver Holz

Die Unterschiede verdeutlicht die folgende Grafik:



Bei einem realgeteilten Reihenhausensemble hat der jeweilige Eigentümer das Volleigentum an seinem Haus. Bei einer Teilung nach WEG ist das nicht so. Hier stellt sozusagen das Innere des Hauses die Wohnung dar, während Grundstück und Anlagen des Hauses (Außenwände, Dach, möglicherweise auch Fenster und Haustüren, Heizanlage) gemeinschaftliches Eigentum darstellen\*). Ist nichts individuell geregelt, greifen die gesetzlichen Vorgaben und das könnte beispielsweise bedeuten, dass

- die komplette Hausgemeinschaft für einen Schaden an der Fassade im Bereich des linken Hauses zur Kasse gebeten wird oder
- individuelle Gestaltungen der Fassade nicht gestattet sind.

Die Nutzung des Grundstücks sollte bei einer nach WEG geteilten Anlage auch nochmal speziell geregelt werden.

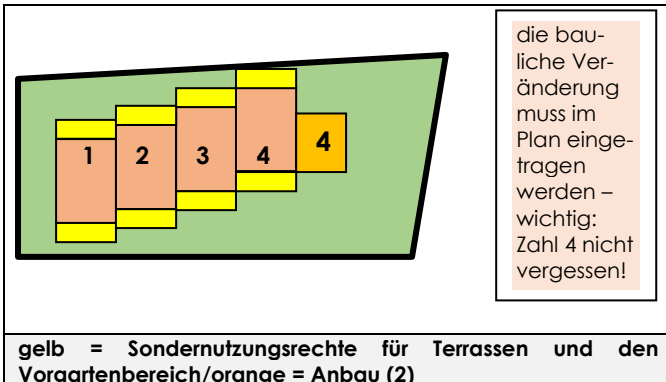
### Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz – Begriffsbestimmungen – nach Relevanz für diesen Artikel

#### Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) § 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe ...
- (2) Wohnungseigentum ist **das Sondereigentum an einer Wohnung** in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (3) Teileigentum ist ...
- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können ...
- (5) **Gemeinschaftliches Eigentum** im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten ...

Unterbleibt das, müsste z. B. der Eigentümer links alle fragen, ob er seinen Liegestuhl vor seinem Wohnzimmerfenster aufstellen darf, denn ab der Terrassentür draußen befindet er sich auf gemeinschaftlichen Eigentum. Das Beispiel ist leicht überspitzt, aber es zeigt das Kernproblem auf: es gibt einen ziemlichen Anteil an Grundstücks- und Hausteilen, über die der Einzelne nicht frei verfügen darf.

In der Praxis regelt man das durch die Einräumung von Sondernutzungsrechten.



Hier gilt es, Missverständnisse zu vermeiden. Sondernutzungsrecht bedeutet, dass man gemeinschaftliches Eigentum unter Ausschluss Dritter exklusiv nutzen darf. Nutzen heißt in dem Fall allerdings nicht, dass dort ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer eine bauliche Anlage errichtet werden darf, z. B. ein Anbau.

Gleichzeitig ist es sinnvoll, wenn bei Sondernutzungen auch die jeweiligen Instandhaltungs- und Kostentragungspflichten definiert werden.

Hinsichtlich der gemeinschaftlichen baulichen Anlagen könnte in der Teilungserklärung geregelt werden, dass die Pflichten zur Instandhaltung dem jeweiligen Sondereigentümer obliegen, in dessen Bereich sich die baulichen Anlagen befinden. Analog könnte man die Kostentragungspflichten definieren.

## Bauliche Veränderungen



© Oliver Holz

© Oliver Holz: Eigentümer rechts will einen Anbau realisieren ...

Sollte einer der Sondereigentümer der Reihenendhäuser einen Anbau vornehmen wollen, wäre es zunächst sinnvoll, die Miteigentümer zu fragen, wie sie zu so einem Vorhaben stehen. Sind alle einverstanden, kann die Planung konkreter angegangen werden. Davon völlig losgelöst ist übrigens die Baugenehmigung durch die Stadt oder Gemeinde. Dies ist die baurechtliche Ebene, die Zustimmung der WEG tangiert die sachenrechtliche Ebene.

Den Anbauplänen muss die gesamte Eigentümergemeinschaft zustimmen, denn der Anbau nimmt von jedem gemäß seinem Miteigentumsanteil Eigentum in Anspruch. Übrigens kann niemand gezwungen werden, sein Miteigentum aufzugeben – auch wenn er gar nichts davon hat. Ist somit auch nur einer der Miteigentümer dagegen, ist das Vorhaben geplatzt. Bevor also viel Geld in Planung investiert wird, wäre es sinnvoll, dies im Vorhinein abzustimmen.

Stimmen alle zu, ist das gut. Dann aber gilt: sofort zum Notar und den Nachtrag zur Teilungserklärung und den **neuen Teilungsplan** erstellen und ins Grundbuch eintragen lassen. Nur der dort festgehaltene Zustand gilt!

Ohne vorherige Zustimmung zu bauen oder die Eintragungen zu unterlassen – davon muss absolut und dringend abgeraten werden! Denn dann ist man nicht davor gefeit, dass irgendwann einmal ein Miteigentümer (auch ein künftiger Miteigentümer) gegen das (teilungs-)planwidrige Vorhaben vorgeht. Dann ist von überzogenen Ausgleichszahlungen bis hin zum Abbruchbegehren alles denkbar. Der Anbau wäre überdies gemeinschaftliches Eigentum – mit allen sich daraus ergebenden (negativen) Konsequenzen.

Dieser Artikel gibt allgemeine und bekannte rechtliche Sachverhalte wieder. Er macht nur auf besondere Problembereiche aufmerksam und ersetzt keinesfalls eine ausführliche und gründliche Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt oder Notar.

In Kürze folgt: **Der Dachgeschoss-Ausbau in einem nach WEG aufgeteilten Mehrfamilienhaus.** Sollten Sie so etwas realisieren wollen, begeben Sie sich bitte umgehend zu einem auf WEG spezialisierten Rechtsanwalt oder Notar.

### **\*) siehe hierzu § 5 (2) WEG:**

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind **nicht Gegenstand des Sondereigentums**, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Imressum:  
Herausgeber:  
Holz, Schäfer & Partner  
Harzter Str. 54  
72649 Weilschlagen  
Tel.: 07022 217 448  
hsp-immowert@t-online.de / Autor: Oliver Holz, 72654 Neckartenzlingen