

## Die Teilungserklärung (3) und der Dachgeschoß-Ausbau

Wohnraum in Ballungsräumen ist knapp und daher fällt in diesem Zusammenhang des Öfteren der Begriff „Nachverdichtung“. Unter anderem kann damit gemeint sein, den Dachboden zu Wohnraum auszubauen. Anregungen, die in einschlägigen Fachzeitschriften zu finden sind, zeigen, dass aus diesen Räumen wunderschöne Wohnräume zu schaffen sind.

Aber auch hier gilt: erst müssen die rechtlichen Gegebenheiten passen, ansonsten wird auch hier der Wohnraum zum Alptraum.

Manchmal ist der spätere Ausbau in den Teilungserklärungen bereits vorgesehen, meist kann man davon jedoch nicht ausgehen.

Bevor man sich als Mitglied der Eigentümergemeinschaft überhaupt mit diesem Gedanken beschäftigt, muss klar sein, dass diese bauliche Maßnahme die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich macht.



Zeichnung: © Oliver Holz  
Aus einem düsteren Dachboden ...

Denn die Ausbaumaßnahme wird in hohem Maße Gebäudeteile betreffen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. So werden Eingriffe in die Dachhaut erforderlich, das Treppenhaus muss erweitert werden, ebenso sämtliche Versorgungsleitungen. Es wird neue Fenster und Wohnungseingangstüren geben. Entsteht eine komplett neue Wohnung muss auch an die Änderung der Miteigentumsanteile gedacht werden. In diesem Zusammenhang muss dann auch der Schlüssel zur Kostenverteilung angepasst

werden. Auch nicht zu vergessen: Klingel und Briefkasten.

Also sind insgesamt an formalen Dingen nötig:

- eine Baugenehmigung
- eine neue, bzw. ergänzende Abgeschlossenheitsbescheinigung,
- und die Gestattung des Ausbaus durch die Eigentümergemeinschaft (wenn nicht schon in der Teilungserklärung vorgesehen).



Zeichnung: © Oliver Holz  
... kann erstklassiger Wohnraum werden.

### Wer haftet bei Mängeln beim Dachgeschoßausbau?

Auch hier sollte eine Klärung erfolgen. Denn sonst könnte es am Ende bedeuten, dass die gesamte Eigentümergemeinschaft für Schäden am Dach (als Beispiel) gerade stehen muss. Möglicherweise wäre auch an eine spezielle Sicherheitsleitung für Folge Reparaturen auf dem Rücklagenkonto zu denken.

Wird die Wohnung nach Fertigstellung verkauft, muss der Gemeinschaft klar sein, dass die Gewährleistungsverpflichtung nicht automatisch auf den Erwerber übergeht. Eine spezielle Regelung im Kaufvertrag wäre hier zu vereinbaren.

### Sondernutzungsrecht = Bauerlaubnis?

Manchmal hat der Wohnungseigentümer über dem darüber liegenden Dachboden ein Sondernutzungsrecht eingeräumt bekommen. Dieses Sondernutzungsrecht erlaubt nur die ausschließliche **Nutzung** des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Dachbodens, beinhaltet aber keine Genehmigung zu baulichen Veränderungen, denn das Eigentum liegt nachwievor bei der Gemeinschaft. Dieser Sachverhalt muss beachtet werden.

Dieser Artikel gibt allgemein bekannte Informationen zur Rechtslage wider und soll auf einige Probleme hinweisen. Eine ausführliche Rechtsberatung bei einem Notar oder Rechtsanwalt ersetzt dies nicht.

## Kundenzufriedenheit weiterhin hoch

Nach wie vor dürfen wir auf einen zufriedenen Kundenstamm Stolz sein. Sichtbar wird dies unter anderem an einer deutlich gestiegenen Empfehlungsquote. Auch wurden wir von einigen Kunden bereits mehrfach zu Immobiliengutachten beauftragt.

Weiterhin absolut bemerkenswert und ein deutlicher Hinweis auf unsere zufriedenen Kunden ist unsere Honorarausfallquote: diese liegt auf den gesamten Zeitraum unserer Tätigkeit von jetzt bald 10 Jahren betrachtet bei 0%. Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, da die Rechnungsstellung erst nach getaner Arbeit bei Übersendung des Gutachtens an den Auftraggeber erfolgt.

Wir bedanken uns bei unserem Kunden für diese vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## Vorsicht bei verdeckten Bauträgermodellen

Normalerweise ist der Erwerb eines noch zu bauenden Hauses samt Grundstück ein einheitliches Geschäft, das im Rahmen eines Bauträgerkaufvertrages geschlossen wird. Der Kunde wird in diesem Rahmen durch die Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in mancherlei Hinsicht geschützt.

Manche Bauträger empfehlen, das Grundstück separat zu erwerben und dann das Haus im Rahmen eines Werkvertrages errichten zu lassen. Manchmal werden als Anreiz Steuervorteile vorgeschoben.

Diese Konstruktion hat für den Bauträger Vorteile. Er erspart sich Verhandlungen mit seiner Hausbank, denn er braucht keine Finanzierung für das Geschäft. Kalkulatorisch rechnet er mit den Zahlungen des Bauherrn. Im Idealfall hat der Bauunternehmer korrekt kalkuliert und kann mit den Zahlungen des Kunden das Haus bauen und fertigstellen.

Für den Kunden hat dies eher Nachteile. Die Schutzwirkung der MaBV entfällt. Außerdem kann die vom Bauunternehmer favorisierte Trennung in Grundstückskauf- und Werkvertrag ein Indiz für

eine nicht besonders gute Bonität sein. Da muss es dann auf jeden Fall heißen: „Finger weg!“

Ungeschickt wäre es auch, wenn der Kunde den Bauplatz kauft, im Nachgang dann aber herauskommt, dass der Platz gar nicht bebaut werden darf. Auch dieses Problem ginge voll zu Lasten des Bauherrn.

Weiteres Problemfeld: die geschlossenen Verträge könnten unwirksam sein. Das wäre für den Kunden äußerst fatal, weil er dann seine Gewährleistungsansprüche verliert.

Findet das Bauträgervorhaben in Begleitung eines Kreditinstitutes statt, darf man annehmen, dass die Bank das Vorhaben und die Bonität des Unternehmers untersucht hat. Der Kunde muss nur nach Baufortschritt zahlen, der Bauträger muss die Verwendung seiner Zahlungen der Bank gegenüber nachweisen – da hat die Bank ein Auge drauf.

Eine 100%ige Sicherheit gibt es natürlich nicht, aber ein paar Problemquellen weniger hat es schon, wenn reguläre Bauträgerverträge abgeschlossen werden.

**Fazit:** Lassen Sie sich ausführlich von einem Notar beraten, wenn Ihnen ein solches Geschäft im Rahmen eines Hausbaus angetragen wird.

Weitergehende Informationen erhalten Sie beim Notar und auf der Internetseite der Bundesnotarkammer.

**Autor:** Oliver Holz, 72654 Neckartenzlingen  
Kontakt: o.holz@hsp-immowert.de