

## Mehr Flexibilität für Wohnungseigentümer

Zum 1. Juli sind grundlegende Änderungen des Wohnungseigentumsrechts (WEG) in Kraft getreten. Diese sollen die Verwaltung vereinfachen und angesichts des gestiegenen Renovierungsbedarfes in verstärktem Maße Mehrheitsentscheidungen ermöglichen.

Bislang galt für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentumsanlagen das sogenannte Einstimmigkeitsprinzip. Gerade in mittleren und großen Wohnanlagen sind alle Miteigentümer nur schwer an einen Tisch zu bekommen. Selbst zweckmäßige oder wünschenswerte Änderungen konnten daran scheitern, dass ein einzelner Eigentümer die Zustimmung verweigerte. Durch die Neuregelung wird das Einstimmigkeitserfordernis in maßgeblichen Bereichen aufgehoben, um notwendige Modernisierungsmaßnahmen auch mit Mehrheitsentscheidung beschließen zu können.

Auch ist es künftig einfacher, den Verteilungsschlüssel für die Betriebs- und Verwaltungskosten der Wohnanlage zu verändern. Die Wohnungseigentümer können dabei beispielsweise mit Mehrheit einen Maßstab zugrunde legen, der sich am individuellen Verbrauch orientiert. Ferner ist es möglich, bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme von der gesetzlichen Verteilung

nach Miteigentumsanteilen abzuweichen. Die Kostenverteilung kann im Ergebnis damit in vielen Fällen gerechter gestaltet werden.

Das neue Gesetz regelt nunmehr auch das Verhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümern und Gläubigern klarer. Das betrifft vor allem die Frage der Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft. Die sogenannte Außenhaftung der einzelnen Wohnungseigentümer bleibt zwar erhalten, wird aber auf den Miteigentumsanteil eines jeden Wohnungseigentümers beschränkt. Handwerker, die z.B. ihr Geld nicht rechtzeitig bekommen, können von einem Eigentümer nur noch die Zahlung der anteiligen Schuld verlangen. Damit zahlt jeder Miteigentümer im Außenverhältnis das, was er im Innenverhältnis auch den anderen Miteigentümern schuldet. Die Höhe der Außenhaftung bleibt so für die Miteigentümer berechenbar, ein entscheidender Vorteil des neuen WEG-Rechts.

Und auch sonst gibt es gute Neuigkeiten für Wohnungseigentümer: Im Falle einer Zwangsversteigerung werden Hausgeldforderungen der Eigentümergemeinschaft, die sich aus den allgemeinen Betriebskosten, den Heizkosten, der Verwaltungsgebühr sowie den Instandhaltungsbeträgen

zusammensetzen, vor den Grundpfandrechten anderer Gläubiger befriedigt. Während bislang uneinbringliche Forderungen oftmals zu Lasten der Gemeinschaft gingen, wird nunmehr die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, wenn Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder -unwilligen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.



Der Gesetzgeber hat an der Beurkundungspflicht von Wohnungseigentum festgehalten und honoriert damit die Beratungs- und Gestaltungskompetenz der Notare. Diese kennen alle Neuregelungen und beraten Sie umfassend bei der Gestaltung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen.

## Muss es immer Wohnungseigentum sein?

Erwerben oder nutzen mehrere Eigentümer ein Grundstück zusammen, kann sich die Frage stellen, wie die Zuordnung bestimmter Wohnungen oder Einheiten zu einem Eigentümer gesichert werden kann. Nach dem Gesetz sind grundsätzlich alle Eigentümer gleichermaßen zur Nutzung des gesamten Grundstücks berechtigt. Befinden sich also auf einem Grundstück mehrere Häuser oder in einem Haus mehrere Wohnungen, sind alle Eigentümer gleichermaßen zur Nutzung aller Häuser oder Wohnungen berechtigt. Soll eine hiervon abwei-

chende Zuordnung erfolgen, sind gesonderte Vereinbarungen notwendig.

Die einfachste Lösung besteht in der **sog. Realteilung**. Erforderlich hierfür ist die Vermessung des Grundstückes und anschließende Zuweisung der jeweils genutzten Grundstücksteilflächen an die einzelnen Eigentümer im Rahmen einer notariell beurkundeten Auseinandersetzungsvereinbarung. Diese Möglichkeit besteht bei mehreren Wohnungen innerhalb eines Gebäudes naturgemäß nicht. Auch wenn es sich um

**Noch Fragen?**  
Dann erreichen Sie mich  
unter meiner Büroanschrift:

selbständige Gebäude auf einem Grundstück handelt, kann es Gesichtspunkte geben, die gegen eine Realteilung sprechen.

Eine Alternative ist die **Bildung von Wohnungseigentum**. Jeder Miteigentumsanteil am (Gesamt-)Grundstück wird mit dem Sondereigentum an einem bestimmten Gebäude oder einer bestimmten Wohnung verbunden. Für jede so gebildete Einheit wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, und es entstehen rechtlich verselbständigte Einheiten. Diese können isoliert veräußert und belastet werden. Das Verhältnis der Nachbarn zueinander ist in der Gemeinschaftsordnung geregelt, die insbesondere Bestimmungen zur Nutzung sowie zur Kosten- und Lastentragung beinhaltet. Allerdings ist die Aufteilung in Wohnungseigentum an verschiedene formelle Voraussetzungen geknüpft. So muss durch eine sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde nachgewiesen sein, dass die zur Begründung von Wohnungseigentum notwendige Abgeschlossenheit der Wohneinheiten gegeben ist. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass die Wohnungen über eine Küche und sanitäre Einrichtungen verfügen. Die Aufteilung selbst erfolgt auf der Grundlage dieser Beschei-

nigung und der dieser beigefügten amtlichen Aufteilungspläne (Grundrisse, Ansichten und Schnitte des aufzuteilenden Objekts, die von den Eigentümern beizubringen sind und von der Baubehörde gesiegelt werden) zu notarieller Urkunde.

Im innerfamiliären Bereich bietet die Aufteilung in Wohnungseigentum im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge eine Alternative zur vollständigen Übertragung einer von der Elterngeneration mitbewohnten Immobilie, im Rahmen derer sich die Eltern zur eigenen Absicherung gewöhnlich nur Nutzungsrechte vorbehalten. Erfolgt dagegen eine Aufteilung in Wohnungseigentum und wird dem Kind nur die von ihm bewohnte Einheit übertragen, bleiben die Eltern Eigentümer ihrer Wohnung und können über diese nach Belieben verfügen, d.h. insbesondere diese auch für eigene Zwecke verwerten.

Schließlich gibt es Fälle, in denen die formalen Anforderungen an die Aufteilung in Wohnungseigentum nicht erfüllt werden können oder die damit verbundenen Aufwendungen gescheut werden. Letzteres gilt häufig im innerfamiliären Bereich. Hier bieten die notarielle Beurkundung einer

Miteigentümergeinschaft und deren Eintragung im Grundbuch eine Handlungsalternative. Im Rahmen einer solchen **Miteigentümergeinschaft** können Einheiten einzelnen Eigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen und Regelung zur Kosten- und Lastentragung getroffen werden. Hierdurch entstehen wirtschaftlich betrachtet eigenständige Einheiten, deren Nutzung ausschließlich demjenigen Eigentümer vorbehalten ist, dem die Einheit zugeordnet wurde. Rechtlich gesehen entsteht allerdings kein selbständiges Eigentum, so dass im Rahmen dieser Verfahrensweise kein eigenes Grundbuchblatt für die jeweiligen Einheiten angelegt wird. Die separate Veräußerung oder Belastung einer solchen Einheit ist dementsprechend zwar theoretisch möglich, begegnet aber häufig praktischen Problemen.

Sie sehen: Für die Schaffung wirtschaftlich selbständiger Eigentumseinheiten bestehen verschiedene Möglichkeiten. Welche Variante Ihren Bedürfnissen am besten Rechnung trägt, weiß Ihr Notar, der Sie in allen damit zusammenhängenden Fragen berät und die optimale Gestaltung für jeden Sachverhalt findet.

## Ihre Rechte beim Kauf einer sanierten Immobilie

Häufig werden sanierte Altbauten von sog. Bauträgern zum Verkauf angeboten. In den Verkaufsprospekten ist dann von „Neubau hinter historischer Fassade“ oder „Sanierung bis auf die Grundmauern“ zu lesen. Rechtlich ist hiermit das Versprechen eines Altbaus in Neubauqualität verbunden, für das der gewerbliche Anbieter einzustehen hat. Dies galt in der Vergangenheit zumindest dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages zu einem Zeitpunkt erfolgte, zu dem die Sanierungsleistungen noch nicht vollständig erbracht waren. Die Haftung hierfür kann insbesondere aufgrund des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, wenn es sich um einen Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer handelt.

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) gelten diese Grundsätze jedoch auch dann, wenn die Altbauanierung bei Vertragsschluss bereits abgeschlossen war. Danach kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses an, sondern allein darauf, ob sich aus Inhalt, Zweck und wirtschaftlicher Bedeutung des Vertrages sowie anhand der Interessen der Vertragsparteien die Verpflichtung des Verkäufers zur mangelfreien Erstellung des Bauwerks

ergibt. Die Haftung des Verkäufers nach dem Werkvertragsrecht erstreckt sich nach dem Urteil sogar auf diejenigen Teile des Grundstückes, die überhaupt nicht von der Sanierungsverpflichtung erfasst werden. Voraussetzung für diese Erweiterung der Haftung ist, dass die betreffenden Grundstücksteile der Funktion des sanierten Gebäudes dienen. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn sich Mängel auf die Standfestigkeit des Gebäudes auswirken.

Zur Bestimmung der Reichweite der Haftung des Verkäufers kommt dem Inhalt des Vertrages und der sog. Baubeschreibung essentielle Bedeutung zu. Eine möglichst genaue Beschreibung des Umfangs der Sanierungsarbeiten und der Beschaffenheit der nicht sanierten Bausubstanz ist deshalb unabdingbar. Fehlen diese ist der Streit zwischen den Vertragsteilen vorprogrammiert.

Den größtmöglichen Schutz vor späteren Streitigkeiten über die Reichweite von Gewährleistungsansprüchen bietet das zwingende gesetzliche Erfordernis der notariellen Beurkundung derartiger Verträge. Aufgabe des Notars ist es, als qualifizierter, unabhängiger und unparteiischer Betreuer der Vertragsbeteiligten eine Vertragsgestaltung zu finden, die durch eine juristisch exakte Formulierung den Interessen der Beteiligten gerecht wird und deren Willen klar und unzweideutig dokumentiert.

