

Besonderheiten beim Verkauf einer Eigentumswohnung

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung ergeben sich einige Sonderprobleme, die beachtet werden müssen. Betroffen sind in einer groben Untergliederung zwei Punkte:

- Die Beschreibung des Kaufobjekts
- Die Abwicklung des Grundstückskaufvertrages

Grundsätzlich unterscheidet sich der Kaufvertrag bei einer Eigentumswohnung aber nicht von einem Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus, ein Miethaus, ein Baugrundstück etc. So sind beispielsweise die Regelung über die Sachmängelhaftung, über die Kaufpreiszahlung, über die Sicherheiten zu Gunsten von Verkäufer und Käufer, über die Belastungsvollmacht etc. identisch.

I. Beschreibung des Kaufobjekts

Bei einem Wohnungseigentumskaufvertrag wird das Kaufobjekt im Grundbuch beispielsweise wie folgt beschrieben:

„33,43/1000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Hof- und Gebäudefläche im Bornweg 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 und dem Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 7 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche A.“

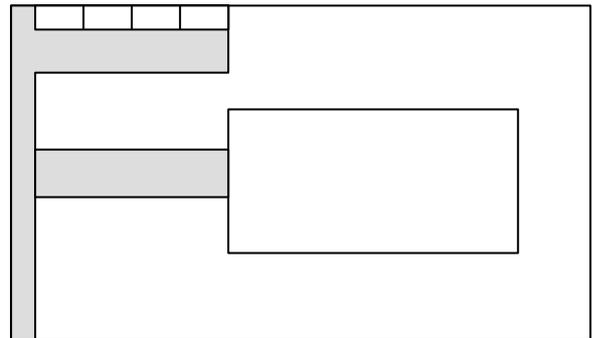
Eine solche, sehr komplizierte Beschreibung ist dem juristischen Laien unverständlich. Er versteht insbesondere nicht, welche Rechte er denn nun bei Übertragung dieses Wohnungseigentums hat, was es also mit dem „Miteigentumsanteil“ und dem „Sondernutzungsrecht“ sowie dem „Sondereigentum“ auf sich hat.

Um die Zusammenhänge zu begreifen, muss man zunächst einen Blick darauf werfen, wie Wohnungseigentum begründet wird (vgl. unten), bevor man sich den Einzelproblemen beim Verkauf dieses begründeten Wohnungseigentums widmen kann (vgl. unten).

Wie wird Wohnungseigentum begründet?

Unterstellt, der E sei Eigentümer eines 4-Parteien-Hauses in guter Lage. Es handelt sich um ein eingeschossiges Haus mit vier getrennten Wohnungen, wobei an der linken Grundstücksseite von der Straße aus gesehen ein Zufahrtsweg zu einem hinten auf dem Grundstück gelegenen Parkplatz besteht. Dieser Parkplatz bietet vier Fahrzeugen Platz.

Der Lageplan des Grundstücks des E sieht dann wie folgt aus:



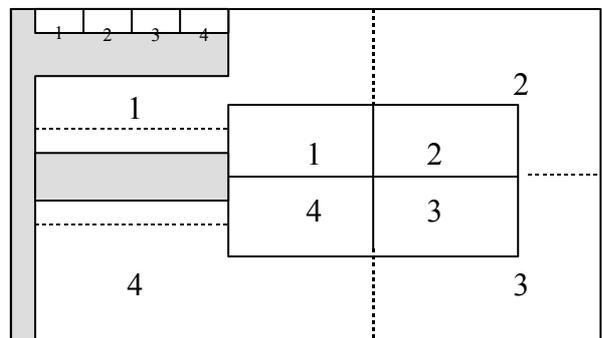
Der E will aus diesem Grundstück, das auf einem Grundbuchblatt gebucht ist, 4 Eigentumswohnungen bilden.

1. Schritt: Vorläufiger Aufteilungsplan

Voraussetzung der Teilung ist ein Aufteilungsplan, der mindestens Folgendes enthalten muss:

- Lageplan des Grundstücks, aus dem sich die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, die Verkehrsfläche, die Zufahrtswege etc. ergeben
- Grundrisse der einzelnen Geschosse, wobei die einzelnen zu bildenden Wohneinheiten mit Nummern gekennzeichnet sein müssen.
- Ansichten des Gebäudes von allen vier Gebäudeseiten, wobei in den Fensteröffnungen die jeweiligen Wohnungen mit Nummern bezeichnet sein müssen.
- Grundrisse der jeweiligen Geschosse, wobei die Wohneinheiten jeweils mit ihren zugehörigen Nummern bezeichnet sein müssen.

Der E beauftragt einen Architekten mit der Fertigung der Pläne. Der Lageplan des Grundstücks wird in dem vorläufigen Aufteilungsplan nunmehr wie folgt dargestellt:



Im Lageplan sind die Wohnungen mit den Nummern 1 bis 4 bezeichnet. Zu jeder Wohnung gehört ein Grundstücksteil, das dieser Wohnung zum Sondernutzungsrecht zugewiesen ist. Eingegrenzt ist dieser Grundstücksteil jeweils mit gestrichelten Linien und versehen ist er mit der Nummer der Wohnung, zu der er gehört. Die Stellplätze werden als Sondernutzungsflächen zugewiesen und sind ebenfalls jeweils mit den Wohnungsnummern bezeichnet.

Nach dieser Aufteilung verbleiben noch im Gemeinschaftseigentum (d.h. nutzbar durch alle):

- Alle Gemeinschaftsflächen innerhalb des Hauses (z.B. Heizungsraum, Treppenhaus etc.)
- Der Weg zum Haus nebst ca. einem Meter rechts und links
- Der Zufahrtsweg zum Parkplatz und der Parkplatz selbst bis auf die Sondernutzungsflächen

2. Schritt: Teilungserklärung

Nunmehr teilt der E das Grundstück durch notarielle Urkunde („Teilungserklärung“) in der Weise auf, dass er Miteigentumsanteile bildet, die jeweils verbunden werden mit Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechten. Darüber hinaus enthält die Teilungserklärung wichtige zukünftige Regelungen der Gemeinschaft, wie z.B.:

- Regelung zur Kostentragung
- Verwalterbestellung
- Bauliche Veränderungen auf den jeweiligen Sondernutzungsflächen

Mit der notariellen Errichtung der Teilungserklärung ist die Wohnungseigentümergeinschaft allerdings noch nicht entstanden („werdende Wohnungseigentümergeinschaft“). Im Rechtssinne entsteht Wohnungseigentum erst wie auch sonst im Grundstücksrecht mit dem Vollzug im Grundbuch.

3. Schritt: Beschaffen der Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Bestätigung der zuständigen Behörde, dass die vom E in der Teilungserklärung gebildeten Wohneinheiten in sich räumlich abgeschlossen sind und insbesondere keine Wohnung weitere Räume außerhalb ihrer eigentlichen Grenzen hat („Außentoilette“). In der Praxis reicht der Eigentümer den vorläufigen Aufteilungsplan ein. Jede Seite des Plans wird von der Behörde dann mit einem Stempel zur Abgeschlossenheitsbescheinigung versehen und verbunden mit einem ein- bis zweiseitigen Anschreiben, mit dem die Abgeschlossenheit bescheinigt wird. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung erhält der E dann direkt.

4. Schritt: Grundbuch-Änderungen

Erst wenn die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, kann der beurkundende Notar die Teilungserklärung beim Grundbuchamt einreichen. Das Grundbuchamt prüft die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung, schließt das alte Grundbuch, auf dem das ungeteilte Grundstück des E eingetragen war und bildet vier neue „Wohnungsgrundbücher“, auf denen die neu gebildeten Einheiten eingetragen werden. Jedes Grundbuch besteht auch wie sonst aus Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II und III. Wenn auf dem ungeteilten Gesamtgrundstück Belastungen vorhanden waren, werden diese vom Grundbuchamt ohne

weitere Nachfrage auf jedem einzelnen Wohnungsgrundbuch in voller Höhe fortgeführt (nicht aufgeteilt).

Mit dem Anlegen einzelner Wohnungsgrundbuchblätter ist nunmehr jedes einzelne Wohnungseigentum „grundbuchfähig“ und damit verkaufsfähig wie vorher das ungeteilte Gesamtgrundstück des E.

Welche Probleme gibt es beim Verkauf?

Der Verkauf von Wohnungs- bzw. Teileigentum ist bereits kurz nach der Beurkundung der Teilungserklärung mit dem vorläufigen Aufteilungsplan möglich. Es muss für den Verkauf weder die Abgeschlossenheitsbescheinigung noch der Antrag beim Grundbuchamt oder gar das Anlegen der Wohnungsgrundbücher abgewartet werden. Beurkundet man einen Wohnungseigentums-Kaufvertrag derart frühzeitig, stellen sich aber regelmäßig die nachfolgenden Probleme, die es zu beachten gilt:

- Möglicherweise ändert sich noch einmal die Teilungserklärung oder der Teilungsplan: Hier müssen dann entsprechende Vollmachten für den teilenden Eigentümer sowohl in der Teilungserklärung als auch im Kaufvertrag vorgesehen werden.
- Die Belastungsvollmacht muss berechtigen zur Belastung des gesamten Grundstücks, da zum Zeitpunkt der Finanzierung des Kaufpreises die Wohnungsgrundbücher ja vermutlich noch nicht angelegt sind.
- Auch die Vormerkung muss zunächst auf dem ungeteilten Gesamtgrundstück eingetragen werden, da zum Zeitpunkt der Beantragung der Vormerkung die einzelnen Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt sind.

Da diese Vorgehensweise möglich ist, kann eine Eigentumswohnung praktisch schon „vom Plan“ verkauft werden. Es ist sogar denkbar, dass der E noch nicht einmal Eigentum an dem Grundstück hat, ja, es noch nicht einmal erworben hat. Der Vollzug des Kaufvertrages und insbesondere die Zahlung des Kaufpreises hängt aber natürlich von der Bildung von Wohnungseigentum und vom Baufortschritt ab.

Klärung der Begriffe

Wohnungs- und Teileigentum wird grundbuchmäßig genauso behandelt wie unbebaute Grundstücke, mit Einfamilienhaus bebaute Grundstücke etc. Die Begriffe unterscheiden sich dadurch, dass man als „Teileigentum“ Eigentumseinheiten benennt, die Gewerbezwecken dienen, als „Wohnungseigentum“ solche, die Wohnzwecken dienen.

Besonderheiten gegenüber „normalen“ Grundbüchern ergeben sich nur bei der Aufschrift des Grundbuchblattes („Wohnungsgrundbuch“ oder „Teileigentumsgrundbuch“) und im Bestandsverzeichnis, das etwas anders aussieht.

„1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück Ithweg 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung an der Wohnung Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten am KfZ-Stellplatz Nr. 1 und an der Gartenfläche Nr. 1.“

Die Begriffe seien wie folgt erläutert:

Jedem Wohnungsgrundbuch wird ein ideeller Miteigentumsanteil zugewiesen (hier: 1/4). Je größer die Wohnungseigentümergeinschaft ist, desto kleiner wird der Miteigentumsanteil sein. Die Wirkung der Zuweisung eines Miteigentumsanteils ist, dass die Verwaltung und die Nutzung nur gemeinsam mit den anderen Miteigentümern erfolgen kann und jeder der Miteigentümer im Grundbuch im Grunde volle Eigentumsrechte hinsichtlich des Ganzen beanspruchen kann. In einem zweiten Schritt ist aber gewünscht, dass einzelne Eigentümer **ausschließlich** Rechte jedenfalls an den von ihnen bewohnten Räumen haben. Dementsprechend gibt es hier die Konstruktion, dass der wie oben gebildete Miteigentumsanteil verbunden wird mit so genanntem „Sondereigentum“. Dies bedeutet rechtlich, dass dieses Sondereigentum unter Ausschluss aller übrigen Miteigentümer genutzt werden kann („Sondereigentum ist die Luft zwischen Boden, Decke und Wänden“). Das übrige Miteigentum nennt man Gemeinschaftseigentum und dieses kann nur gemeinschaftlich mit den übrigen Miteigentümern und nicht unter Ausschluss von diesen genutzt werden. Eine Sonderstellung nehmen die Sondernutzungsrechte ein, die dem „Sondereigentum“ nahe stehen und ebenfalls die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausschließen. Im Beispielsfall sind dies die Gartenflächen und die KfZ-Stellplätze.

Umfang des Kaufobjekts

Probleme kann es geben hinsichtlich der **Räume und Flächen** und hinsichtlich der **Rechtsgrundlagen**, die bei Wohnungseigentum etwas komplizierter zu ermitteln sind.

Räume und Flächen

Sehr häufig tritt die Frage auf, ob bestimmte Räume und Flächen zum Sondereigentum oder zum Sondernutzungsrecht der Wohnung gehören. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil solche Räume und Flächen dann unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer genutzt werden können und nicht dem Gemeinschaftseigentum unterfallen (zu den Begriffen vgl. oben). In der Praxis ist dies bedeutsam für folgende Räume und Flächen:

- Garagen bzw. Stellplätze
- Terrassenflächen
- Gartenfläche
- Kellerräume

Will man prüfen, ob diese Räume und Fläche zu der Wohnung „gehören“, gilt folgende Prüfungsfolge:

Ergibt sich die Zugehörigkeit aus dem Grundbuch?

Wenn beispielsweise geregelt ist im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs

„1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 3, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 3“

ist eindeutig, dass der Keller Nr. 3 der Wohnung Nr. 3 zum Sondernutzungsrecht zusteht.

Aus Teilungserklärung erkennbar?

Wenn das Grundbuch selbst die Räume und Flächen nicht erkennen lässt, ist als nächstes ein Blick in die Teilungserklärung (nebst sämtlicher Änderungen!) erforderlich. Oft gibt das Grundbuch nämlich die bestehenden Sondernutzungsrechte nur verkürzt wieder.

Zum Beispiel:

„Es sind Sondernutzungsrechte bestellt“.

In diesen Fällen kann man den Umfang der Sondernutzungsrechte erst aus der Teilungserklärung selbst ermitteln.

Liegen Beschlüsse vor?

Wenn weder das Grundbuch selbst noch die Teilungserklärung etwas über zur Wohnung zugehörige weitere Räume und Flächen sagen, sind diese rechtlich grundsätzlich Gemeinschaftseigentum und können durch alle genutzt werden. Etwas anderes kann sich nur aus Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben. In solchen Beschlüssen kann eine eindeutige Zuordnung getroffen worden sein.

Wenn auch Beschlüsse fehlen, ist die Rechtsgrundlage unsicher. Die betroffenen Räume und Flächen können danach nur durch eine „Duldung“ genutzt werden, die sich jederzeit ändern kann. Es gibt grundsätzlich kein Wohnheitsrecht im Wohnungseigentumsrecht, sodass ein Erwerber auf die weitere Nutzbarkeit dieser Räume und Flächen nicht vertrauen kann. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen die Flächen nicht für alle Eigentümer ausreichen. Hier sind Konflikte vorprogrammiert.

Zum Beispiel:

Die Zahl der Stellplätze ist niedriger als die Zahl der Wohnungseigentümer.

Schließlich ist noch zu beachten, dass die zusätzlichen „Räume und Flächen“ auch baurechtlich nutzbar sein müssen. Spitzböden und Hobbyräume sind „offiziell“ oft nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet und dürfen daher baurechtlich nicht wie Wohnräume eingerichtet werden.

Rechtsgrundlagen

Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung muss der Erwerber gewissenhaft die Rechtsgrundlagen prüfen, die beim Kauf eines solchen Objekts komplizierter sind als beim Kauf eines normalen Einfamilienhauses. Dies liegt an der Wohnungseigentümergeinschaft, in die er sich hineinkauft. Zur Prüfung gehören jedenfalls folgende Rechtsgrundlagen:

- Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft lückenlos mindestens der letzten 3-5 Jahre
- Einsicht in die Teilungserklärung nebst sämtlicher Änderungen
- Grundbucheinsicht

Hinzuweisen bleibt, dass offene Rechtsfragen, also solche, die weder durch Beschlüsse noch durch Teilungserklärung oder Wohnungsgrundbuch beantwortet werden, im **Wohnungseigentumsgesetz** ihre Antwort finden.

II. Abwicklung des Kaufvertrages

Bei der Abwicklung des Kaufvertrages ergeben sich folgende Besonderheiten:

1. Verwalterzustimmung

Insbesondere in älteren Teilungserklärungen findet sich oft die Regelung, dass zur Veräußerung des Wohnungseigentums die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Dies soll verhindern, dass insolvente Käufer in die Wohnungseigentümergeinschaft aufgenommen werden müssen. Ist eine solche Regelung in der Teilungserklärung enthalten, wird sie auch im Bestandsverzeichnis im Grundbuch eingetragen und ist daher für den abwickelnden Notar in jedem Fall ersichtlich. Der Notar hat zur Abwicklung die Verwalterzustimmung einzuholen und regelmäßig ist die Vorlage der Verwalterzustimmung zur Auszahlungsvoraussetzung zu machen zur Sicherheit des Käufers. Die Verwalterzustimmung selbst bedarf der notariellen Unterschriftsbeglaubigung. Damit das Grundbuchamt den Umstand der Verwalterzustimmung nachvollziehen kann, genügt selbstverständlich nicht die Zustimmung einer beliebigen Person; das Grundbuchamt muss vielmehr auch überprüfen können, ob diese zustimmende Person wirklich zum Verwalter bestellt ist. Bei der Erstbestimmung des Verwalters ist also darauf zu achten, dass diese Bestellung ebenfalls zum Grundbuchamt gelangt („Verwalternachweis“).

2. Instandhaltungsrücklage

Ist eine Instandhaltungsrücklage gebildet worden, geht sie automatisch auf den Käufer über, eine Regelung im Kaufvertrag ist nicht erforderlich. Zur Instandhaltungsrücklage sollte auf Folgendes geachtet werden:

- Ist eine hohe Instandhaltungsrücklage vorhanden, obwohl ein der Höhe nach entsprechender Reparaturstau zur Zeit nicht besteht, ist dies ein

echter Vorteil für den Käufer, der als Verkaufsargument dienen kann.

- Wenn der Kaufpreis unterteilt wird und ein gesonderter Betrag für die Übernahme der Instandhaltungsrücklage ausgewiesen wird, mindert sich die Grunderwerbsteuer, da der Teil für die Instandhaltungsrücklage nicht Grunderwerbsteuerpflichtig ist. Dies gilt allerdings nur für die Instandhaltungsrücklage bezogen auf die konkrete Wohnung und nicht etwa für die gesamte angesammelte Instandhaltungsrücklage.

3. Vorkaufsrecht des Mieters

Bei Eigentumswohnungen gibt es zwei gesetzlich geregelte Vorkaufsrechte des Mieters:

- Bei Sozialbauwohnungen hat der Mieter ein Vorkaufsrecht nach dem Wohnungsbindungsgesetz mit einer Ausübungsfrist von sechs Monaten
- Bei umgewandelten Eigentumswohnungen hat der Mieter ein Vorkaufsrecht, auszuüben binnen zwei Monaten.

Das Vorkaufsrecht bei umgewandelten Eigentumswohnungen soll den Mieter vor einer möglichen Eigenbedarfskündigung eines Erwerbers schützen. Das Vorkaufsrecht gilt daher nur für den Fall, dass der Mietvertrag bei Umwandlung des Miethauses in Wohnungseigentum bereits bestand. Wenn ein Mieter bereits in ein Haus einzieht, das aus Eigentumswohnungen besteht, besteht bei einem nachfolgenden Verkauf dann ein Vorkaufsrecht nicht.

4. Übergabetermin nicht bindend im Außenverhältnis

Beim normalen Grundstückskaufvertrag liegt der Abrechnungszeitpunkt zwischen dem Alteigentümer und dem Neueigentümer regelmäßig in der Übergabe. Auch bei Wohnungseigentumskaufverträgen wird dies vereinbart und gilt selbstverständlich auch zwischen dem Verkäufer und dem Käufer einer Eigentumswohnung. Zu beachten ist aber, dass dieser Zeitpunkt nicht bindend ist für das Außenverhältnis, was sich wie folgt auswirkt:

- Das Stimmrecht geht auf den Erwerber erst dann über, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.
- Wohngeldschuldner gegenüber der Verwaltung bleibt bis zur Eigentumsumschreibung der alte Eigentümer und wird erst ab der Eigentumsumschreibung der neue Eigentümer. Hier verhalten sich allerdings viele Verwalter pragmatisch und rechnen so ab, wie der Kaufvertrag dies vorsieht.

KAUFVERTRAG WOHNUNGS-TEILEIGENTUM

Grundsatz: Normaler Kaufvertrag über „Grundstück“

z.B.: Sachmängel, Kaufpreisabwicklung,
Sicherung von Verkäufer und Käufer,
Belastungsvollmacht

BESONDERHEITEN

Beschreibung des Kaufobjekts

1. Wie wird Wohnungseigentum begründet?
2. Welche Probleme gibt es beim Verkauf?

- ➔ Klärung der Begriffe
- ➔ Frühestmöglicher Verkaufszeitpunkt
- ➔ Umfang des Kaufobjekts

Abwicklung des Kaufvertrages

- ➔ Verwalterzustimmung
- ➔ Instandhaltungsrücklage
- ➔ Vorkaufsrecht Mieter
- ➔ Übergabetermin nicht bindend im Außenverhältnis

Umfang des Kaufobjekts

Räume und Flächen

Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht?

Hier: - Garage Stellplatz
- Terrasse
- Gartenfläche
- Keller

Baurechtlich nutzbar?

Hier: - Spitzboden
- Hobbyraum

Rechtsgrundlagen

→ Beschlüsse
→ Teilungserklärung
→ Grundbuch
→ Wohnungseigentumsgesetz

Prüfungsfolge:

1. Aus Grundbuch unmittelbar erkennbar?
2. Aus Teilungserklärung erkennbar?
3. Beschlüsse?
4. Nur unsicheres Gemeinschaftseigentum?

**Checkliste für:
Keller, Hobbyraum, Garage, Stellplatz, Terrasse, Gartenanteil**

Aus Grundbuch (Bestandsverzeichnis) ersichtlich? **Ja** → z.B.: „...nebst Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2“

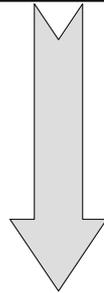
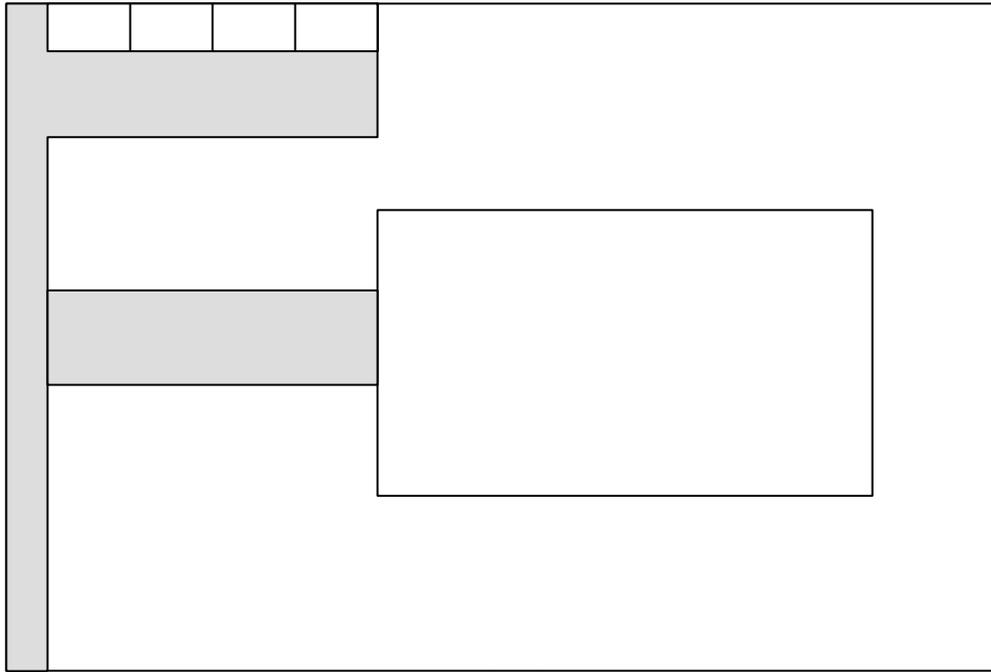
Aus Teilungserklärung und Plan ersichtlich? **Ja** → z.B.: „Der Eigentümer der Wohnung Nr. 3 erhält ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 3“.

**Folge:
Fläche / Raum ist
Gemeinschafts-
eigentum
!!!**

Beschluss gefasst? **Ja** → z.B.: „Der Eigentümer der Wohnung Nr. 3 darf den Stellplatz Nr. 3 nutzen“

**Nur Duldung ohne
Rechtssicherheit**
**- Kein
Gewohnheitsrecht im
Wohnungseigentumsre-
cht**

Lageplan:



Aufteilungsplan:

