

Kapitel A: Die Auswahl der Eigentumswohnung

I. Besichtigung

Nach meist langer Suche und vielen Besichtigungsterminen hat der Käufer endlich seine Wohnung gefunden – die richtige Größe und der richtige Stil in der richtigen Gegend. Liebe auf den ersten Blick. Dann geht es ganz schnell: Finanzierung, Notartermin, Einzug. Doch das ist oft zu schnell: Nach dem Einzug kommen die ersten Probleme. Die Darlehensrate ist zu hoch, weil nun Renovierungen in der Wohnung oder neue Möbel anstehen. Oder im Haus müssen teure Reparaturen durchgeführt werden, mit denen man beim Kauf nicht gerechnet hat. Oder das Wohngeld, die monatlichen Umlagen fürs Haus, steigen. Oder die Nachbarn entpuppen sich als Krachmacher und Streithähne. Oder, oder, oder. Das alles muss der Käufer vorher bedenken. Bevor er sich entschließt, eine Wohnung zu kaufen. Denn sonst kann schon nach wenigen Monaten die Traumwohnung zum Albtraum werden.

Was der Käufer beachten sollte, wenn er eine Eigentumswohnung kaufen will, lesen Sie im Folgenden:

1. Allgemeines

1.1 Die Finanzen

Welchen Preis kann ich mir leisten? Was ist eine realistische Darlehensrate? Habe ich genügend Eigenkapital?

Einer der schlimmsten Fehler ist die finanzielle Überlastung. Der Käufer darf nicht die typische falsche Weichenstellung vornehmen: Zunächst einmal viele Wohnungen anschauen, einige schön finden, vielleicht sogar schon die Traumwohnung entdecken. Doch oft ist die Traumwohnung dann im Grunde viel zu teuer. Man möchte sich den Traum aber unbedingt erfüllen, hat das gewisse Blitzen in den Augen, denkt sich in die Wohnung hinein, lebt schon im Geiste darin – und legt damit den Grundstein für eine enorme Überbelastung, die dann später sogar zu psychischen Problemen führen kann.

Der erste Weg muss der Weg zur Bank sein, wenn man sich grundsätzlich entschlossen hat, Wohnungseigentümer zu werden. Wichtig ist eine seriöse und realistische Beratung. Berater, die Luftschlösser bauen, sind die falschen. Zur Beratung ist eine komplette Liste aller aktuellen Kosten wichtig. Bedacht werden müssen aber auch Kosten, die nach dem Kauf lauern. Wer eine Wohnung kauft, möchte irgendwann auch in Urlaub fahren, neue Möbel kaufen, vielleicht ein neues Auto, einen neuen Fernseher, eine neue Waschmaschine oder einen neuen Kühlschrank. Daher ist ein Puffer von 20 Prozent der Aufwendungen für die Wohnung monatlich wichtig, um für Unvorhergesehenes zu sparen. Aber auch schon mit dem Wohngeld, der monatlichen Umlage, mit der die laufenden Kosten des Hauses, beglichen werden muss der Käufer rechnen; ebenso mit Renovierungen im Haus, die kurz nach dem Kauf anstehen können

und die über so genannte Sonderumlagen (siehe dazu Kapitel J, RdNr. 105 und Kapitel K, RdNr. 119) von den Eigentümern finanziert werden.

Außerdem wird gern vergessen, dass der Wohnungskauf selbst Kosten mit sich bringt: Der Makler will meist eine Gebühr von bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises, der Notar und das Grundbuchamt schlagen mit einer Größenordnung von etwa 1,5 bis 2,5 Prozent Kosten zu Buche und das Finanzamt verlangt 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, in Berlin und Hamburg 4,5 Prozent. Zusammen sind das rund zwölf Prozent, die zum Kaufpreis hinzukommen, entsprechend weniger, wenn der Käufer keinen Makler bezahlen muss.

Achtung!

Beim Immobilienkauf gilt nicht das Bestellerprinzip, das 2015 für Mietwohnungen eingeführt wurde.¹ Maklerkosten können in aller Regel als Kaufnebenkosten nicht steuerlich geltend gemacht werden.

Eine Wohnung, ebenso wie ein Haus, kann nur kaufen, wer genügend Eigenkapital mitbringt. Eine Finanzierung mit zu wenig oder sogar ohne Ersparnis ist in aller Regel unrealistisch. 20 Prozent Eigenkapital sollte vorhanden sein. Schon das ist eine Größe, an der man ablesen kann, wie teuer die Wohnung sein darf. Kostet die Wohnung 200.000 Euro, sollten rund 40.000 Euro bereit liegen. Lassen Sie sich von günstigen Zinsen nicht zu einer Vollfinanzierung verlocken.

Beispielsrechnung

Kaufpreis	300.000 Euro
Grunderwerbsteuer, 3,5 % Hamburg/Berlin 4,5 %	10.500 Euro (13.500 Euro)
Notar, Grundbuchamt rd. 2 %	6.000 Euro
Makler, 7,14 %	21.420 Euro
Summe	337.920 Euro

Nun kommen die üblichen Renovierungen hinzu und vielleicht einige neue Möbel. Als Käufer sollte man bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro also realistisch mit mindestens 360.000 Euro rechnen, die zur Anschaffung insgesamt benötigt werden. Das benötigte Eigenkapital von 20 Prozent beträgt hier somit rund 72.000 Euro.

1.2 Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige?

- 3** Wer Wohnungseigentum erwirbt, weiß oft nicht, dass er sich in eine Wohnungseigentumsgemeinschaft „einkauft“ und sich an die Regeln dieser Gemeinschaft halten muss. Hier gilt nicht die Regel „my home is my castle“ sondern „my home is **our** castle“, also „mein Heim ist **unsere** Burg“ (siehe Kapitel C, RdNr. 30). Die anderen Eigentümer können den einzelnen Eigentümer bei Fragen überstimmen, die das Haus insgesamt betreffen, zum Beispiel Reparaturen und Farbgestaltungen. Nur innerhalb der Wohnung ist der Eigentümer „Burg-

¹ § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz. Das Bestellerprinzip ist verfassungskonform, BVerfG, Beschl. v. 29.6.2016 – 1 BvR 1015/15.

herr“; er kann sie nach Belieben bewohnen, vermieten, verpachten oder anders nutzen (§ 13 Abs. 1 WEG) – aber nur soweit er die anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt (§ 14 WEG). In der Praxis ist zum Beispiel nur wenigen Eigentümern bewusst, dass die „eigene“ Wohnungseingangstür zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehört und sie nur aufgrund eines Gemeinschaftsbeschlusses anders lackiert oder gar umgebaut werden darf.² Der Käufer sollte sich auch über die anderen Eigentümer informieren und sich fragen, ob er mit ihnen in einer Gemeinschaft wohnen kann. Wer lieber ungestört und autark für sich wohnt, sollte ein Einfamilienhaus in Einzellage bevorzugen.

Je kleiner eine Wohnungseigentumsgemeinschaft ist, umso größer können die Probleme mit den Miteigentümern werden. Besteht eine Gemeinschaft aus nur fünf, oder gar nur zwei Eigentümern, ist große Vorsicht geboten – es sei denn, man kennt die anderen Eigentümer sehr gut. Selbst das ist keine Garantie für Harmonie. Wenn eine Wohnung verkauft oder zwangsversteigert wird, wohnt zum Beispiel bei einem Dreifamilienhaus plötzlich die kinder- und musikliebende Familie über dem ruhebedürftigen Eigentümer.

Duo infernale

Von einer Zweier-Gemeinschaft, also zwei Eigentümer mit je einer Wohnung, sollten Sie ganz großen Abstand halten. Finger weg! Wenn Sie mit dem anderen „Burgherrn“ aus irgendeinem Grund oder wegen irgendeines Streitpunktes nicht klarkommen, gibt es ein Patt – und oft nur den Ausweg zum Gericht.³ Bis zum BGH stritten zum Beispiel zwei Eigentümer um die Gartennutzung.⁴ Auf dem Weg dorthin, hatte das Landgericht Karlsruhe vergeblich versucht über ein Wechselnutzungssystem (an geraden Tagen der eine, an ungeraden der andere) Frieden zu schaffen.⁵ Auch die Zweier-Gemeinschaft muss einen Verwalter haben. Das kann in aller Regel nur ein nervenstarker neutraler Dritter sein,⁶ jedenfalls nicht die unerfahrene, daher inkompetente Tochter (oder der Sohn) des Mehrheitseigentümers⁷ – auch wegen der einseitigen Verandelung. Die Zweier-Gemeinschaft ist im Grunde „nicht im Sinne des Erfinders“. Das zeigt schon der Umstand, dass der Verwaltungsbeirat, falls einer gewählt wird, aus drei Eigentümern bestehen muss (§ 29 Abs. 1 WEG). Ein friedliches Ende nimmt eine Zweier-Gemeinschaft meist nur, wenn einer der beiden seinen Teil der Burg verkauft. Manche versuchen sogar zuvor den anderen Burgherrn mit Hilfe des Gerichts zum Verkauf zu zwingen.⁸

Auseinandersetzungen unter wenigen sind erfahrungsgemäß heftiger und persönlicher als Streitigkeiten unter vielen, z. B. unter dreißig Eigentümern.

2 BGH, Urt. v. 25.10.2013 – V ZR 212/12; BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 46/13.

3 siehe LG Dortmund, Urt. v. 3.2.2017 – 17 S 125/16; LG Koblenz, Urt. v. 10.3.2014 – 2 S 49/13; LG Frankfurt, Urt. v. 19.4.2016 – 2-13 S 204/13.

4 BGH, Urt. v. 8.4.2016 – V ZR 191/15.

5 LG Karlsruhe, 30. Juli 2015, 11 S 118/11.

6 siehe LG Frankfurt, Beschl. V. 7.3.2017 – 2-13 S 4/17.

7 LG Hamburg, Hinweisbeschl. v. 5.11.2015 und Beschl. v. 30.11.2015 – 318 S 81/15.

8 siehe BGH, Beschl. v. 19.12.2013 – V ZR 96/13.

Kommt es bei anderen Eigentümern zu finanziellen Problemen und können sie ihr Wohngeld nicht mehr zahlen, kann das bei einer kleinen Gemeinschaft mit weniger Eigentümern schnell zum Problem für die anderen werden, wenn auf dem Gemeinschaftskonto nicht mehr genügend Geld ist, um die laufenden Kosten zu tragen. Dann müssen die solventen Eigentümer die Kasse füllen (s. dazu Kapitel J, RdNr. 105).

Auch bei sehr großen Wohnungseigentumsgemeinschaften von hundert und mehr Eigentümern, sollte der Käufer vorsichtig sein. Oft wohnen dort nicht die Eigentümer, sondern sie nutzen ihre Wohnungen als Geldanlage und haben sie vermietet. Für die Kapitalanleger besteht oft kein emotionales Interesse an den Wohnungen und der Anlage insgesamt; meist hat der Verwalter (s. dazu ausführlich Kapitel D, RdNr. 43 ff.) viele Stimmvollmachten in den Eigentümerversammlungen, vertritt also dort viele Eigentümer und kann nach eigenem Geschmack und eigenen Vorstellungen schalten und walten. Das kann – je nach Vorstellung des Käufers – auch Vorteile haben, vor allem dann, wenn er selbst die Wohnung als Geldanlage vermieten will (zur vermieteten Eigentumswohnung, siehe ausführlich RdNr. 12 ff.).

Wer als Eigentümer in einer überwiegend vermieteten Eigentumsanlage wohnt, kommt sich oftmals verloren vor als einziger oder vereinzelter Wächter über sein Eigentum oder über das Eigentum insgesamt. Häufig gibt es Probleme mit solchen Mietern, die mit der Eigentumsanlage nicht sorgfältig umgehen, sei es zum Beispiel bei der Müllbeseitigung oder der Sauberkeit in Haus und Hof. Vielfach haben Mieter mehr Rechte gegen den Vermieter, also den Eigentümer, als dieser gegen die Miteigentümer. So kann zum Beispiel die Gemeinschaftsordnung zwar Tierhaltung oder Satellitenschüsseln verbieten, aber das Mietrecht kann es erlauben. So kommt man sich als Eigentümer benachteiligt vor. Hinzu tritt, dass ein vermietender Eigentümer an einer Verschönerung der Anlage meistens kein Interesse hat. Zum Beispiel bringt das Umbauen der Mülltonnen mit einer Pergola oder eine besonders hübsche Haustür keinen Cent Miete mehr, der tägliche Anblick stört oder freut den fernen Investor nicht, den eigennutzenden Eigentümer schon.

Gern wird auch beim Kauf vergessen, dass es – zum Beispiel, wenn Ehepartner kaufen – zu erheblichen Verpflichtungen innerhalb einer Beziehung und dadurch zu schwerwiegenden Spannungen und Schieflagen kommen kann.

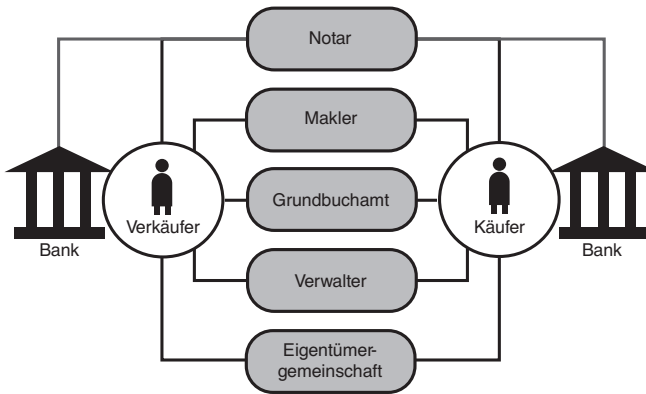


Abb. 1: Beziehungsgeflecht

In der Rechtspraxis beschränken sich die Rechtsbeziehungen nicht auf einen Käufer, einen Verkäufer und den Notar. Verkäufer und Käufer sind häufig Ehepaare, Verkäufer oft auch Erbengemeinschaft. Beteiligt sind außerdem Makler, Grundbuchamt, die Wohnungseigentumsgemeinschaft und die finanzierenden Banken. Dieses Beziehungsgeflecht wird beim Kauf oft vergessen.

2. Konkretes

Sind die allgemeinen Fragen geklärt, kann die Besichtigung beginnen. Vor Ort stellen sich dann weitere konkrete Fragen. Bei der Wohnungsbesichtigung darf der Käufer den Verkäufer oder Makler durchaus mit Fragen löchern – ja er muss es sogar, wenn er den Kauf nicht irgendwann bereuen will. Aufgepasst, wenn der Makler die Fragen beantwortet, die schriftlichen Unterlagen jedoch dafür fehlen. Aussagen des Maklers sind in der Regel nicht verbindlich. Nur wenn die Aussagen später im notariellen Kaufvertrag festgehalten werden, gilt es zwischen den Parteien, und dies sind nur der Käufer und der Verkäufer – nicht der Makler. Nur aus den Vereinbarungen und Versprechungen im Kaufvertrag kann der Käufer Ansprüche geltend machen oder eventuell den Kaufvertrag rückabwickeln.

Die wichtigste Frage: Was genau wird verkauft? Ist es nur die Wohnung? Ist es auch der Kellerraum oder Dachbodenanteil? Wem gehört der Balkon? Was also ist im Preis enthalten?

Vorab etwas zu den Begriffen: Die Eigentumswohnung heißt juristisch „Wohnungseigentum“ (§ 1 Abs. 1 Satz 1 WEG). Gewerberäume, Kellerräume, Dachböden und andere Räume, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind, heißen Teileigentum (§ 1 Abs. 1 Satz 2 WEG). Der Oberbegriff für beides ist „Sondereigentum“ (§ 5 WEG; siehe dazu ausführlich Kapitel C, RdNr. 31). Gemeinschaftseigentum sind – vereinfacht gesagt – die gemeinsam genutzten oder gemeinsam zu nutzenden Räume und Flächen. Sie gehören also allen Eigentümern zusammen, jedem ein Anteil nach seinem Miteigentumsanteil, den er beim Kauf erwirbt. An Teilen des Gemeinschaftseigentums kann einem Eigentümer allerdings ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden, zum Beispiel am Garten.

Kellerräume und **Dachbodenverschlge** zum Beispiel können Teileigentum sein oder aber sie bleiben im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer. Im letzteren Fall können so genannte **Sondernutzungsrechte** bestellt und (nur) einem einzelnen Eigentum zugeordnet werden. Sprechen Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und Grundbuch also von einem Sondernutzungsrecht, erwirbt der Käufer nur die Erlaubnis, diese Fläche allein zu nutzen; die anderen Eigentümer dürfen sie nicht nutzen. Eigentümer jedoch bleiben alle Wohnungseigentümer gemeinsam.

Ein **Garten** oder Gartenanteil kann nicht als Sondereigentum verkauft werden, da er zum Grundstück gehört. Hier kann es nur ein Sondernutzungsrecht geben, das einzelnen Eigentümern die Nutzung erlaubt und allen übrigen die Nutzung verbietet. Diesen bleibt dann nur die schöne Aussicht. Das spielt eine Rolle, wenn der Gartennutzer zum Beispiel Bäume oder Hecken abschneiden oder pflanzen möchte. Größere Veränderungen gehen über das Sondernutzungsrecht hinaus. Hier gibt es in der Praxis oft Streit zwischen Gartennutzern und der Gemeinschaft (dazu ausführlich in Kapitel C, RdNr. 31ff).

Auch **Parkplätze** auf dem Grundstück können nicht als Sondereigentum verkauft werden, weil sie nicht zum Haus selbst gehören. Anders sieht es mit **Stellplätzen** in einer Tiefgarage im Haus aus: Sie können wie ein Kellerraum verkauft oder auch nur über das Sondernutzungsrecht wie Parkplätze benutzt werden.⁹ Wichtig ist, dass ein Stellplatz klar abgegrenzt ist (§ 3 Abs. 2 Satz 2 WEG), mindestens mit einer deutlichen Markierung, am besten mit einem Zaun.

Balkone gehören in aller Regel nicht zum Sondereigentum, also nicht zur Eigentumswohnung, weil als der Fassade angesehen werden. Meist ist nur der Belag, also z. B. die Fliesen, alleiniges Eigentum des Wohnungseigentümers. Trotzdem kann er gemäß Gemeinschaftsordnung allein zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet sein. Anders kann es bei einem innenliegenden Balkon, also einer Loggia aussehen. Die Abgrenzung ist wichtig, wenn es einmal um Mängel, insbesondere den Abfluss von Balkonen geht. Noch problematischer können **Dachterassen** sein. Wem gehört was? Wer trägt die Wartungs- und Reparaturkosten? Und wer zahlt, wenn der Belag undicht ist und Wasser in die Wohnung darunter läuft? Meist regelt das die Gemeinschaftsordnung – wenn sie gut, sorgfältig und weitsichtig verfasst ist. (siehe Kapitel F, RdNr. 71 ff.) Sonst gilt die gesetzliche Regelung. Aber die ist naturgemäß allgemein und abstrakt gehalten und sagt nichts Konkretes zu dem speziellen Problem.

- 5 Eine weitere wichtige Frage: Wie groß ist der **Miteigentumsanteil**, also der Anteil am gesamten Haus? Entspricht er in etwa der Wohnungsgröße im Verhältnis zur gesamten Fläche des Hauses? Gelegentlich wird der Miteigentumsanteil nicht nur nach der Wohnungsgröße bestimmt, sondern auch nach der Lage, zum Beispiel Vorderhaus oder Hinterhaus, 1. Obergeschoss oder Dachgeschoss, Norden oder Süden. Wohnungen im Vorderhaus und in den unteren Etagen sind oft höher bewertet als Wohnungen im Hinterhaus und in den oberen Etagen.

Eine gesetzliche oder eine gerichtliche Vorgabe oder Leitlinie gibt es dafür nicht. Die Bestimmung des Miteigentumsanteil obliegt letztlich dem Ermessen

9 OLG München, Beschl. v. 4.7.2016 – 34 Wx 119/16.

und damit auch der Willkür des aufteilenden Bauherrn oder Alteigentümer des Hauses (s. dazu Kapitel F, RdNr. 77 und 79). Der einzige objektive Maßstab ist die Wohnungsgröße. Sie sollte zumindest zu 90 Prozent in die Berechnung des Miteigentumsanteils einfließen, 10 Prozent könnten subjektive Kriterien wie die Lage sein, insbesondere die Himmelsrichtung, Geschosshöhe und damit die Helligkeit. Die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer sollten annähernd dem Verhältnis der Wohnungsgrößen zueinander entsprechen. Das erscheint als praxisnahe und gerechte Aufteilung.

Wichtig ist der Miteigentumsanteil meistens bei der Höhe des Wohngeldes. Je höher der Miteigentumsanteil, desto höher können die Umlagen für Gemeinschaftsausgaben sein und umso höher ist die Haftung des Eigentümers. Richtet sich der Miteigentumsanteil nicht zum allergrößten Teil nach der Wohnungsgröße, ist die Aufteilung des Wohngeldes nicht gerecht. Zum anderen kann sich der Miteigentumsanteil bei den Abstimmungen in der Eigentümerversammlung auswirken. Wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen vorsieht, richtet sich die Macht des Wohnungseigentümers nach seinem Anteil. Ist nun der Miteigentumsanteil nur deshalb geringer, weil eine Wohnung im Hinterhaus liegt, so erscheint es ungerecht, wenn der Wohnungseigentümer bei gleicher Fläche seiner Wohnung deutlich weniger Stimmkraft hat als ein Eigentümer im Vorderhaus.

Fragen stellen ist also wichtig. Wie der Käufer dann die Antworten für sich bewertet, bleibt ihm überlassen. Er muss nur wissen, was er für sein Geld kauft. Viele Antworten finden sich in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (dazu mehr in Kapitel F, RdNr. 70 ff.), die der Käufer sich darum unbedingt anschauen muss, bevor er die Wohnung kauft. Bei der Besichtigung wird er die Antworten auf die wichtigsten Fragen aber erst einmal vom Verkäufer oder Makler bekommen. Beide sollten ihm die Fragen auch offen und ausführlich beantworten. Ein unzufriedener Interessent oder Käufer, der sich vielleicht sogar bei der Besichtigung oder dem Kauf über den Tisch gezogen fühlt, kann ihm später viel Ärger bereiten. Eine falsche Beratung kann unter Umständen zu Schadenersatz führen.¹⁰

Wichtige Fragen zur Wohnung und zum Haus bei der Besichtigung:

- Wie groß ist mein Miteigentumsanteil am Haus? Entspricht er annähernd dem Anteil der Wohnungsgröße an der Gesamtfläche? (s. Kapitel F RdNr. 77)
- Was gehört zur Wohnung?
- Wem gehört der Kelleranteil?
- Wem gehört der Stellplatz/Parkplatz? Darf ich einen Carport bauen? Darf ich pflastern?
- Wie hoch ist das Wohngeld und wie setzt es sich zusammen?
- Wie wird geheizt? Gas-Etagenheizung, Zentralheizung? Wie hoch sind die monatlichen Heizkosten? Wie alt ist die Heizung? Wem gehören die Heizkörper der Zentralheizung? Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?
- Gibt es einen Energieausweis?

10 BGH, Urt. v. 28.9.2000 – III ZR 43/99 –, Zur Maklerhaftung: BGH v. 18.1.2007 – III ZR 146/06.

- Wie alt sind die Versorgungsleitungen? Wasser, Abwasser, Elektro?
- Wie steht es um den Trittschall? Ist die Wohnung hellhörig?
- Darf ich Wände innerhalb der Wohnung verändern oder gar entfernen? Darf ich Durchbrüche herstellen?
- Wer muss die Außenfenster instandhalten, also vor allem für den Anstrich sorgen?
- Wem gehören die Rollläden? Wer muss sie instandhalten?
- Wie sind die Nachbarn? Gibt es Streit im Haus? Gab es oder gibt es Rechtsstreitigkeiten unter den Eigentümern? Wie ist die Hausgemeinschaft? Gibt es Störenfriede im Haus?
- Wie hoch ist die angesparte Rücklage für Investitionen?
- Welche Investitionen, Renovierungen, größeren Reparaturen sind im Haus geplant?
- Sind Sonderumlagen für solche Investitionen geplant oder bereits beschlossen?
- Liegen für alle geplanten oder vom Verkäufer versprochenen Baumaßnahmen die Baugenehmigungen vor? Fehlende Baugenehmigungen können, verschweigt der Verkäufer sie, ein Sachmangel der Wohnung sein und eine Rückabwicklung des Kaufs begründen.¹¹
- Gibt es spezielle örtliche Beschränkungen des Kaufs bzw. Verkauf von Wohnungseigentum?¹²
- Gibt es oder gab es Ungezieferbefall oder Hausschwamm in der Wohnung oder im Haus? Das kann je nach Stärke des Befalls ein Rückabwicklungsgrund sein.¹³
- Kann ich die Beschlussammlung und alle Pläne einsehen?

- 6** Wie wichtig Fragen sein können, zeigt ein Fall aus Berlin. Dort hat ein Käufer einen ehemaligen Schuppen im Hof einer Wohnungseigentumsanlage erworben. Diesen Schuppen hat er wunderschön zu einem Einfamilienhaus umgebaut – aber es war rechtlich nur eine Wohnung/ein Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage und kein Einfamilienhaus. Beim Um- und Ausbau hatten alle anderen Eigentümer, also die Gemeinschaft mitzubestimmen, soweit es Außenwände, Fenster, Dach und Außentüren betraf. Das hatte der Eigentümer nicht bedacht oder ignoriert. Er renovierte nach eigenem Gutdünken und bekam Ärger mit anderen Miteigentümern. Ein langes Gerichtsverfahren war die Folge. Ganz gleich, wer dann gewinnt: Der Ärger bleibt und führt zu erheblichen Spannungen in der Gemeinschaft.

Ähnlich ist es, wenn eine Reihenhaussiedlung oder ein Doppelhaus als Wohnungseigentumsanlage konzipiert ist. Jeder Käufer glaubt, er habe ein Häuschen, er hat aber „nur“ eine Eigentumswohnung erworben. Die damit verbundenen Fragen will ich hier nicht weiter vertiefen. Häufig wissen diese Erwerber

11 BGH, Urt. v. 12.4.2013 – V ZR 266/1.1

12 Zum Beispiel in Berlin die Umwandlungsverordnung vom 3. März 2015: Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches; dazu KG, Beschl. v. 13.10.2016 – 1 W 303/16.

13 OLG Hamm, Urt. v. 12.6.2017 – 22 U 64/16; LG Frankenthal, Urt. v. 18.12.2013 – 6 O 420/16; BGH, Urt. v. 10.7.1987 – V ZR 152/86.

eben nicht, wie es rechtlich um ihr Eigentum bestellt ist und fühlen sich daher von einem Buch wie diesem, also zum **Wohnungseigentumsrecht** gar nicht angesprochen.

Ein Hinweis zu den öffentlichen Versorgungsanlagen wie Strom, Wasser und Kabel für die Reihenhausanlage:

Es ist bekannt, dass jeder **öffentliche Anschluss** erhebliche Kosten verursacht, die lange nicht so hoch wären, wenn die Anschlüsse privat in Auftrag gegeben werden können. Also bestellt der Verkäufer einen einzigen öffentlichen Anschluss für alle Einheiten und legt dann mit privaten (Ring-)Leitungen die Versorgung an die einzelnen Häuser. Sollte später etwas kaputt gehen, müssen einzelne Eigentümer den Zutritt zu ihren Flächen dulden, um die Leitungen für den Nachbarn reparieren zu lassen. Wenn dann etwa die lieb gewonnene Rhododendronhecke dran glauben muss, kommen die Nachbarn in Streit. Solche Versorgungsprobleme gibt es häufig. Daher der Rat an alle Beteiligten einer Mehrhausanlage, für die Leitungen im Wohnungseigentumsrecht eine klare Regelung zu treffen, die im Grundbuch eingetragen wird und auch Verlegungspläne für alle bereitzuhalten. Das Muster einer solchen Vereinbarung befindet sich in Anhang 5 RdNr. 145.

II. Der Kaufentschluss

Hat der Käufer nach den Besichtigungen eine Auswahl getroffen und interessiert er sich konkret für eine oder mehrere Wohnungen, muss er die Fragen aus Abschnitt I. (Besichtigung, Kapitel A, RdNr. 5) nun auch konkreter stellen und sich intensiver mit der Wohnung befassen. Zunächst muss er vier Dinge dringend erledigen:

- die **Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung** – in beglaubigter Abschrift – verlangen und lesen oder besser von einem spezialisierten Anwalt lesen lassen (ausführlich dazu Kapitel F, RdNr. 70 ff.). Vor allem ist darin zu sehen, wie groß der Miteigentumsanteil im Verhältnis zum gesamten Eigentum und im Verhältnis zu den anderen Eigentümern ist und was alles genau zu der Wohnung gehört. Zudem steht gegebenenfalls darin, welche Umbau- und Ausbaurechte an die Wohnung geknüpft sind und welche Modernisierungen die Gemeinschaft mit welcher Mehrheit beschließen kann.
- den **Grundbuchauszug** der Wohnung anschauen. Dort können Dinge eingetragen und geregelt sein, die in der Gemeinschaftsordnung nicht zu finden sind.
- die **Protokolle** der jüngsten Eigentümerversammlungen lesen, um einen Eindruck von den Diskussionen zu bekommen. Meist genügt es, sich drei Protokolle anzuschauen. In guten Protokollen steht auch, wie über die Tagesordnungspunkte diskutiert wurde. Protokolle, die lediglich die Beschlüsse wiedergeben, stehen für eine etwas bequeme Verwaltung. Im Gesetz (§ 23 Abs. 6 WEG) ist lediglich geregelt, dass eine „Niederschrift“ über die Versammlung zu führen ist. Wie die im Detail auszusehen hat, ist dort nicht festgelegt. Sind die Protokolle kaum mehr als bloße Wiedergaben der Beschlüsse, sollte der Käufer sich im Haus bei mehreren Eigentümern umhören, wie die Diskussionskultur ist.

- die **Beschluss-Sammlung** (s. Kapitel D, RdNr. 54 und Muster dazu in Anhang 4.10, RdNr. 144) vom Verwalter anfordern und lesen. Darin finden sich alle Beschlüsse der Eigentümerversammlungen (mindestens seit Juli 2007; seitdem muss der Verwalter eine Beschluss-Sammlung führen, § 27 Abs. 7 und 8 WEG). Aus den Beschlüssen kann der Käufer insbesondere ersehen, ob und in welchem Umfang Investitionen, insbesondere größere Reparaturen, geplant sind und welche Rechtsstreitigkeiten die Eigentümergemeinschaft in den vergangenen Jahren geführt hat. Die Beschluss-Sammlung ist sehr wichtig, weil durch Beschlüsse Regelungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung geändert worden sein können (vgl. hierzu Kapitel D, RdNr. 54, und Kapitel F, RdNr. 70 ff.).

- 8 Die Begriffe „Teilungserklärung„ und „Gemeinschaftsordnung„ werden oft nicht genau unterschieden, da sie in einem Dokument zusammengefasst sind. Die Teilungserklärung legt fest, in welche Sondereigentumsflächen, (vor allem Wohnungen, Gewerberäume und Kellerräume) das Haus aufgeteilt ist. Die Gemeinschaftsordnung regelt die Verhältnisse der Eigentümer untereinander. Eine gute Gemeinschaftsordnung ist speziell auf das Haus, auf die Wohnungseigentumsanlage zugeschnitten. Sie berücksichtigt Eigenheiten des Hauses, vor allem bei Altbauten, und regelt vorausschauend alle Eventualitäten, die in der konkreten Eigentumsanlage auftreten können. Dazu gehören Sondernutzungsrechte, Ausbau- und Umbaurechte sowie Kostenverteilung bei Instandhaltungen, etwa der Fenster, eine mögliche gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung von Wohnungen oder eine Nutzung von Gewerbeflächen als Wohnung. Die Frage, ob ich in einem Wohnungseigentum arbeiten oder in einem Teileigentum wohnen darf, sollte großzügig gehandhabt werden. Je mehr Nutzungsmöglichkeiten bestehen, umso höher ist der Wert der Wohnung, weil der Kreis der potenziellen Käufer größer ist. Ist das eng geregelt, sollte man prüfen, ob das mit den eigenen Vorstellungen übereinstimmt. Klar geregelte Verhältnisse vermeiden sehr oft Streitigkeiten, vor allem gerichtliche Auseinandersetzungen. Auch die wesentlichen Punkte einer Hausordnung sollten bereits in der Gemeinschaftsordnung geregelt sein, etwa Lärmschutz, Ruhezeiten und Tierhaltung. Manche Gemeinschaftsordnungen gehen sogar so weit, dass sie das Rauchen auf Eigentümerversammlungen verbieten. Das ist aber wohl übertriebene Regelungswut. Eine lange Gemeinschaftsordnung ist im Übrigen – für die allgemeinen Regelungen – nicht nötig; denn fast alles ist im Gesetz ausführlich und im Grunde auch gut geregelt. Eine Gemeinschaftsordnung, die nur das Gesetz wiederholt, ist wenig sinnvoll. Dabei besteht sogar die Gefahr, dass die Gemeinschaftsordnung irgendwann Dinge anders und schlechter regelt als das Gesetz, ohne dass das gewollt ist – und zwar dann, wenn sich das Gesetz ändert. Meist wird das Gesetz verbessert, den aktuellen Erfordernissen angepasst und die Gemeinschaftsordnung bleibt bei der älteren, schlechteren, überholten Regelung. So kann zum Beispiel die Gemeinschaftsordnung bestimmen, dass Einladungen zur Eigentümerversammlung nur per Briefpost verschickt werden dürfen, was etwas antiquiert wirkt. Oder Beschlussmehrheiten sind strenger geregelt als im neueren Gesetz. Die Kaufentscheidung wird an einzelnen Punkten der Gemeinschaftsordnung kaum scheitern. Wer aber einen Hund oder eine Katze hat, wird keine Woh-