

# Erwerb von Wohneigentum

Vortrag

Rechtsanwalt Christian Carstens  
Schwachhauser Heerstraße 53  
28211 Bremen  
[carstens@schultz-carstens.de](mailto:carstens@schultz-carstens.de)  
[www.schultz-carstens.de](http://www.schultz-carstens.de)

# Erwerb von Wohneigentum

Die Erkenntnisquellen des Wohnungseigentums

Das Grundbuch

Die Teilungserklärung/Aufteilungsplan

Die Miteigentümerordnung

Die Hausordnung

Die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen

Die Beschlussammlung

Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

# Erwerb von Wohneigentum

Was aus dem **Grundbuch** zu erkennen ist

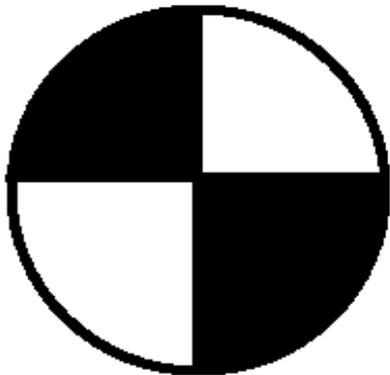
Das Grundbuch gibt den Bestand an. Nur was sich aus dem Grundbuchblatt ergibt, kann wirksam verkauft werden. Zugleich werden die weiteren wichtigen Grundlagen benannt. Eine typische Formulierung lautet:

**450/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Vorstadt R (...) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum**. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums gemäß **Bewilligung vom 17.1.1983 und Aufteilungsplan eingetragen am 25.3.1983**.

# Erwerb von Wohneigentum

Was aus der **Teilungserklärung/Aufteilungsplan** zu erkennen ist. Der Aufteilungsplan ist Grundlage für die Aufteilungsgenehmigung (Abgeschlossenheitsbescheinigung) des Bauamtes. Es handelt sich um eine Architektenzeichnung, die den gewollten Zustand wiedergibt.

- a.) Sondereigentum
- b.) Sondernutzungsrechte
- c.) Gemeinschaftseigentum



# Erwerb von Wohneigentum

Sondereigentum ist alles, was einem Eigentümer direkt gehört, das Innere der Wohnung.

Sondernutzungsrechte sind Flächen außerhalb der Wohnung, die einem Eigentümer zugeordnet werden, z.B. Gärten oder Stellplätze.

Gemeinschaftseigentum ist alles was das Gebäude und die Wohnungen abschließt sowie die Versorgungsleitungen außerhalb der Wohnung und alle wichtigen Einrichtungen, die mehr als einer Wohnung dienen.

# Erwerb von Wohneigentum

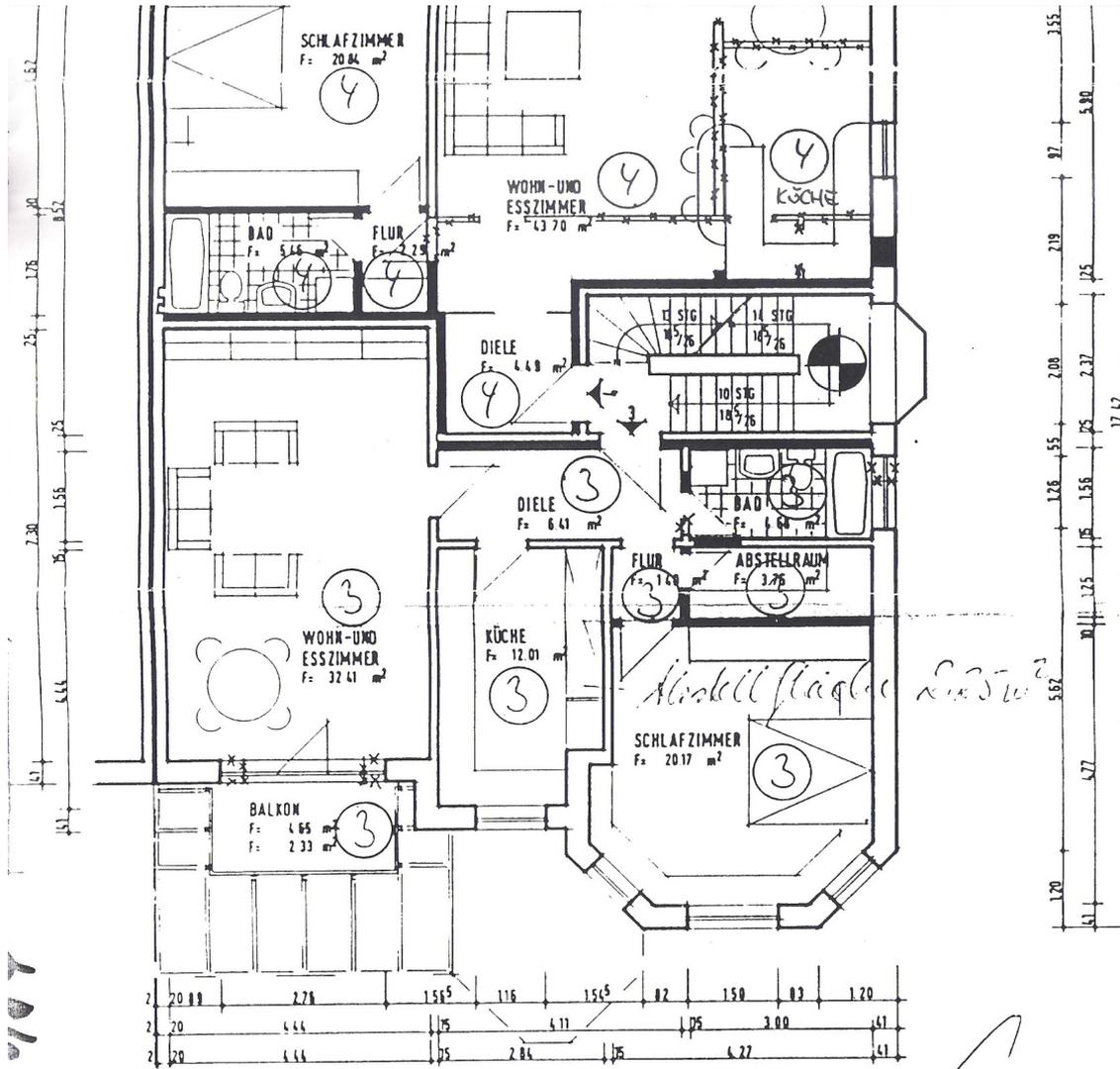
Aus der Teilungserklärung können sich Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ergeben, wenn sie eine bestimmte Beschreibung enthält.

Ist eine Einheit z.B. als „Laden“ bezeichnet, darf die Einheit auch nur als Laden oder ähnliches genutzt werden,

Es handelt sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter.

Erlaubt ist ansonsten nur, was nach typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört.

# Erwerb von Wohneigentum



**BAUVERFAHREN:**  
 UMBAU, MODERNISIERUNG  
 UND RENOVIERUNG EINES  
 WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES  
 SCHWACHHAUSER HEERSTR. 53  
 2800 BREMEN SCHWACHHAUSEN

**BÄUER:**  
 VOLKER BOESEN  
 CARL-DANNEMANN-WEG  
 2800 BREMEN 33  
 HOLGER WOODER  
 ST. MAGNUS STRASSE  
 2863 RITTEHUDE

**ARCHITECTUR UND BAULEITUNG:**  
*Handwritten signature: Rüdiger Mehl*  
 DIPL. ING. G. BLECKWEHL  
 DIPL. ING. S. M. FACH  
 RHODSTRASSE 31  
 2800 BREMEN  
 TEL. (0421) 42700/447575

BAUZEICHEN	NUMMER	ZEICHENGRÖÖE
2 OBERGESCHOSS EBENE + 7.38 m	8.03	4
	1.100	5
	24.04.1984	5

*Handwritten signature: Allen*

# Erwerb von Wohneigentum

Was aus der **Miteigentümerordnung** zu erkennen ist  
Die Miteigentümerordnung (MEO) ist die „Verfassung“ der Eigentümergemeinschaft

- a.) Kostentragungspflichten und Verteilerschlüssel, Der Normalfall ist die Kostentragung nach Miteigentumsanteilen. Gibt es abweichende Regelungen? Gibt es Regeln zur Erwerberhaftung?
- b.) Mitwirkungs- und Gestaltungsrechte und Pflichten Die MEO regelt das Miteinander. Dies gilt auch für die äußere Gestaltung. Wichtige Fragen: Ist meine geplante Nutzung zulässig? Darf ich bauliche Änderungen vornehmen (z.B. Satellitenschüsseln und Markisen)? Wie ist die Nutzung von Gemeinschaftsflächen geregelt (z.B. Stellplätze, Fahrradkeller)?
- c.) Grundlagen der Wohnungseigentümerversammlung, Stimmrecht, Vertretung
- d.) Verwalterzustimmung

# Erwerb von Wohneigentum

**Hausordnungen** können die Benutzung des Gemeinschaftseigentums und in eingeschränkter Masse auch die Nutzung des Sondereigentumsregeln.

Typische Regelungsgegenstände:

Tierhaltung

Musizieren

Nutzung von Gemeinschaftsflächen: GartenKellerPKW-Stellflächen

Nutzungsregeln können auch in einzelnen Beschlüssen gefasst werden. Eine Hausordnung trägt daher keine Vermutung der Vollständigkeit in sich.

# Erwerb von Wohneigentum

Was aus den **Versammlungsprotokollen** zu ersehen ist

Die Versammlungsprotokolle zeigen, wie die Gemeinschaft wirtschaftet und welche dringenden Probleme bestehen. Der Verkäufer sollte mindestens die Protokolle der letzten zwei Jahre vorlegen können!

# Erwerb von Wohneigentum

- a.) Gibt es einen Verwalter und wann wurde er das letzte Mal gewählt?
- b.) Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan Gibt es Beschlussfassungen zu Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan? Wurde dem Verwalter Entlastung erteilt? Wurden einzelne Punkte diskutiert? Ist die Rede von Forderungsausfällen und Liquiditätssonderumlagen? Gibt es Beschlüsse zu Verteilerschlüsseln?
- c.) Beschlüsse zur Gestaltung und Nutzung
- d.) Gibt es Beschlüsse zu baulichen Veränderungen und Nutzungen?
- e.) Gibt es Beschlüsse zu Instandsetzungsmaßnahmen und entsprechende Sonderumlagen?
- f.) Gibt es Berichte über anstehende Sanierungsmaßnahmen?
- g.) Sonstiges: Probleme im Zusammenleben der Eigentümer und Mieter.  
Gibt es Berichte über störende Nutzer oder Nachbarn?  
Gibt es Berichte über Gerichtsverfahren?

# Erwerb von Wohneigentum

## **Beschlusssammlung**

Der Verwalter muss seit 2007 die Beschlusssammlung führen.

Diese enthält:

1. in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. die schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. die Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken.

Streichungen in der Sammlung sind zu dokumentieren!

# Erwerb von Wohneigentum

## **Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan**

Wurden die Abrechnung und der Wirtschaftsplan regelmäßig erstellt?

Sind alle Einnahmen und Kosten erfasst, ist die Abrechnung in sich schlüssig?

Stimmt der Verteilungsschlüssel mit der MEO überein?

Wie hoch sind die einzelnen Kosten?

Ist die Erhaltungsrücklage nachvollziehbar dargestellt?

Gibt es ungewöhnliche Positionen (z.B. Gerichtskosten)?

# Erwerb von Wohneigentum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Download unter  
[www.schultz-carstens.de/servicebereich](http://www.schultz-carstens.de/servicebereich)