

## 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. Dann geht es ganz schnell: Finanzierung, Notartermin, Einzug. Doch das ist oft zu schnell: Nach dem Einzug kommen meist 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, also 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. 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 auf den Eigentümer 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 K, RdNr. 100 und Kapitel L RdNr. 116) von den Eigentümern finanziert werden.

Außerdem wird gerne 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.

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.

### Beispielsrechnung

Kaufpreis	200 000 Euro
Grunderwerbsteuer, 3,5 %	7 000 Euro
Hamburg/Berlin 4,5 %	(9 000 Euro)
Notar, Grundbuchamt rd. 2 %	4 000 Euro
Makler, 7,14 %	14 280 Euro
<b>Summe</b>	<b>225 280 Euro</b>

Nun kommen die üblichen Renovierungen hinzu und vielleicht einige neue Möbel. Als Käufer sollte man bei einem Kaufpreis von 200 000 Euro also realistisch mit mindestens 240 000 Euro rechnen, die zur Anschaffung insgesamt benötigt werden. Das benötigte Eigenkapital von 20 Prozent beträgt hier somit rund 48 000 Euro.

### 1.2 Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige?

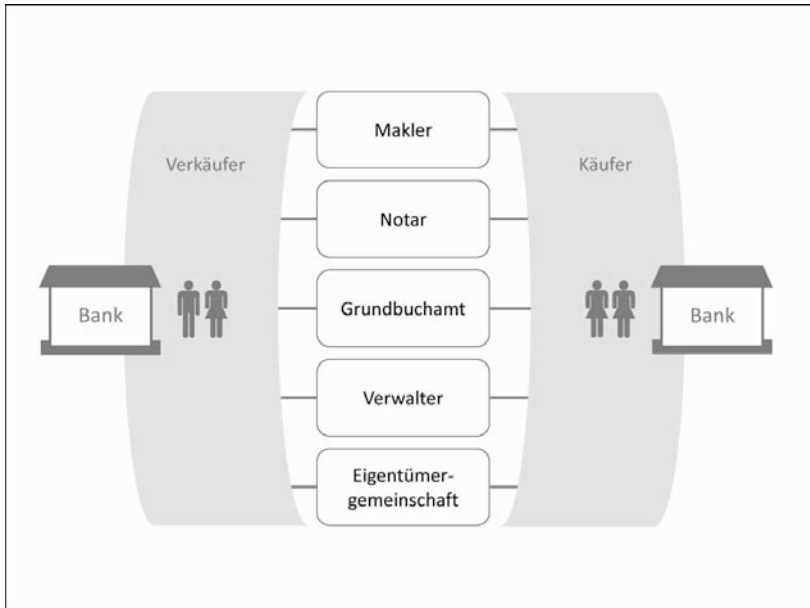
- 3 Wer Wohnungseigentum erwirbt, weiß oft nicht, dass er sich in eine Gemeinschaft „einkauft“ und sich an die Regeln der Gemeinschaft halten muss. Hier gilt nicht die Regel „my home is my castle“ sondern „my home is **our** castle“, also „mein Heim ist **unsere** Burg“. Die anderen Eigentümer können den einzelnen Eigentümer bei Fragen überstimmen, die das Haus insgesamt betreffen, zum Beispiel Reparaturen und Farbgestaltungen. Nur innerhalb der Wohnung ist der Eigentümer „Schlossherr“; 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). Der Käufer sollte sich auch über die anderen Eigentümer informieren und bedenken, ob er mit ihnen in einer Gemeinschaft wohnen kann. Wer lieber ganz 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 nur aus zehn, fünf oder gar drei Eigentümern, ist große Vorsicht geboten – es sei denn,

man kennt die Eigentümer. Selbst dies ist kein Harmoniegarant. Wenn eine Wohnung verkauft oder zwangsversteigert wird, wohnt z. B. bei einem Dreifamilienhaus plötzlich die kinder- und musikliebende Familie über dem ruhebedürftigen Eigentümer.

Auseinandersetzungen unter wenigen sind erfahrungsgemäß heftiger und persönlicher als Streitigkeiten unter vielen, z. B. unter dreißig Eigentümern. 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 (siehe dazu Kapitel K, RdNr. 100).

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 die Hausverwaltung (siehe dazu ausführlich Kapitel D, RdNr. 41 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 Kapitel A, 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 unsorgfältig umgehen, sei es zum Beispiel bei der Müllbeseitigung oder der Sauberkeit in Haus und Hof. Vielfach haben Mieter mehr Rechte gegen den Vermieter 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 Einhausen der Mülltonnen mit einer Pergola keinen Cent Miete mehr, der tägliche Anblick stört den fernen Investor nicht, den eigennutzenden Eigentümer schon.



**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

- 4 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. Äußerungen 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.

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

Vorab etwas zu den Begriffen: Die Eigentumswohnung heißt juristisch „Wohn-eigentum“ (§ 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. 30). 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 Dachbodenverschläge** zum Beispiel können Teileigentum sein oder aber sie bleiben im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer. Im letzteren Fall können so genannte **Sondernutzungsrechte** bestellt und (nur) einzeltem Eigentum zugeordnet werden. Spricht das Grundbuch also von einem Sondernutzungsrecht, erwirbt der Käufer nur die Erlaubnis, diese Fläche allein zu nutzen und die anderen Eigentümer dürfen diese Fläche 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. 31).

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 Keller verkauft oder auch nur über das Sondernutzungsrecht wie Parkplätze benutzt werden. 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. Meist ist nur der Belag, also die Fliesen, alleiniges Eigentum des Wohnungseigentümers. 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.

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. 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 und

damit auch der Willkür des aufteilenden Bauherrn oder Alteigentümer des Hauses (siehe dazu Kapitel F, RdNr. 72). 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 Eigentümersammlung auswirken. Wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen vorsieht, richtet sich die Macht des Wohnungseigentümers nach dem 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 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. 65 ff.), die der Käufer sich 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.<sup>1</sup>

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. RdNr. 72)
- 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?
- Gibt es einen Energieausweis?
- Wie alt sind die Versorgungsleitungen? Wasser, Abwasser, Elektro?
- Wie steht es um den Trittschall? Ist die Wohnung hellhörig?

<sup>1</sup> BGH, Urt. v. 28.9.2000 – III ZR 43/99 –, Zur Maklerhaftung: BGH vom 18.1.2007 – III ZR 146/06.

- Darf ich Wände innerhalb der Wohnung verändern oder gar entfernen? Darf ich Durchbrüche herstellen?
- Wer muss die Außenfenster instand halten, also vor allem für den Anstrich sorgen?
- Wem gehören die Rollläden? Wer muss sie instand halten?
- 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 gar bereits beschlossen?

Wie wichtig Fragen sein können, zeigt ein Fall aus Berlin. Dort hat ein Käufer einen Schuppen im Hof einer Wohnungseigentumsanlage erworben. Diesen Schuppen hat er wunderschön zu einem Einfamilienhaus umgebaut – aber es war rechtlich nur eine Wohnung 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. Hier wollen wir die damit verbundenen Fragen nicht weiter vertiefen. Häufig wissen diese Erwerber 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, 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 3.11.

6

## II. Der Kaufentschluss

- 7 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) nun auch konkreter stellen und sich intensiver mit der Wohnung befassen. Zunächst muss er vier Dinge dringend erledigen:
  - die **Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung** verlangen und lesen oder besser von einem spezialisierten Anwalt lesen lassen (ausführlich dazu Kapitel F, RdNr. 65 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** (siehe RdNr. 51, s. auch Muster dazu in Anhang 3.10) vom Verwalter anfordern und lesen. Darin finden sich alle Beschlüsse der Eigentümerversammlungen mindestens seit Juli 2007 (seitdem ist es gesetzlich festgelegt, dass der Verwalter eine solche Beschluss-Sammlung führen muss, § 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 letzten Jahren geführt hat. Die Beschluss-Sammlung ist sehr wichtig, weil durch Beschlüsse die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung geändert worden sein kann (vgl. hierzu RdNr. 51, 65 ff.).
- 8 Die Begriffe „Teilungserklärung“ und „Gemeinschaftsordnung“ werden oft nicht genau unterschieden, da sie in einem Dokument zusammen verfasst 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 Sondernutzungs-



rechte, 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.

**TIPP:** Wir empfehlen in der Gemeinschaftsordnung die Klausel:  
Die Nutzung von Teileigentum zu Wohnzwecken ist zulässig und die Nutzung von Wohnungseigentum zu gewerblichen Zwecken, sofern jeweils die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen und eingehalten werden. § 14 WEG ist zu beachten.

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 und die Gemeinschaftsordnung bleibt bei der älteren, schlechteren Regelung.

Die Kaufentscheidung wird an einzelnen Punkten der Gemeinschaftsordnung kaum scheitern. Wer aber einen Hund oder eine Katze hat, wird keine Wohnung kaufen wollen, wenn die Gemeinschaftsordnung Hunde und Katzen im Haus verbietet. Nichtraucher werden sich freuen, wenn schon die Gemeinschaftsordnung Rauchen im Treppenhaus verbietet; dann muss man sich über andere Möglichkeiten und Normen keine Gedanken mehr machen.

Gegenstand der eigentlichen Teilungserklärung ist der amtliche Aufteilungsplan, auf den die Teilungserklärung verweist. Dort sind die Wohnungen in einem Grundriss eingezeichnet und die einzelnen Räume mit der Wohnungsnummer versehen, so dass man genau sehen kann, was baulich zu der Wohnung gehört. Zu oft stimmt das Eingezeichnete allerdings nicht mit der Realität überein. Differenzen gibt es meist bei den **Flächengrößen** und der **Dicke der Wände**. Von einer sehr dünnen Trennwand zwischen zwei Wohnungen sollte man zumindest wissen, wenn man kauft. Der Käufer muss also den Plan vor Ort mit den Gegebenheiten vergleichen. Die am meisten verbreitete Unstimmigkeit herrscht bei den Kellerplänen; nur in etwa 70 Prozent aller Fälle stimmen die Pläne mit den Örtlichkeiten überein. Achtung: Es gelten die Pläne, nicht die Örtlichkeiten, selbst dann, wenn die falsche Nutzung seit Jahren besteht.

Sind die vier grundsätzlichen Punkte erledigt, kommen die nächsten beiden Schritte:

- 10 – Die Eigentümer oder zumindest einige Eigentümer kennenlernen. Ebenso wichtig wie eine gute Teilungserklärung ist eine gute Hausgemeinschaft. Konnte der Käufer bei der Besichtigung zunächst nur danach fragen, muss er jetzt Eigentümer ansprechen. Nur ein einziger **Störenfried** im Haus kann Beschlüsse blockieren oder Anderen sehr auf die Nerven gehen. Der Wert einer Eigentumswohnung hängt auch entscheidend von der Gemeinschaft ab. Um grob einzuschätzen, wer so alles im Haus wohnt, bietet es sich heute an, den ein oder anderen Namen an der Klingelplatte zu „googeln“.

**TIPP:** Der Verkäufer muss (§ 311 Absatz 2 BGB) unaufgefordert darauf hinweisen, wenn es seit Jahren Streit in der Gemeinschaft gibt. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.<sup>1</sup> Der Fall zeigt die angesprochenen Probleme deutlich: Der Verkäufer hatte zwei wichtige Umstände verschwiegen, der Nachbar störte seit Jahren absichtlich die Nachtruhe und die Wände waren extrem hellhörig. Der Käufer durfte den Kaufvertrag rückabwickeln. Es ist allerdings nicht bekannt, ob der Verkäufer auch finanziell in der Lage war, den Kaufpreis zurückzuzahlen und wie viele Jahre der Rechtsstreit insgesamt gedauert hat. Im schlimmsten Fall vergehen zehn Jahre vom Kauf bis zum rechtskräftigen Urteil und der Verkäufer ist mittlerweile insolvent. Drum prüfe, wer sich ewig an eine Wohnung bindet!

- Der zweite Schritt ist ein ausführliches Gespräch mit der Hausverwaltung – wenn die Verwaltung nicht schon bei der Besichtigung Rede und Antwort gestanden hat. Auch die Verwaltung ist sehr wichtig für die Gemeinschaft und das Haus. Kümmert sich die Verwaltung ausreichend um die Anliegen der Eigentümer? Ist die Verwaltung stets ansprechbar? Erledigt sie die Beschlüsse der Gemeinschaft schnell, professionell, effektiv und kostengünstig? Viele Verwaltungen machen kaum mehr als nur verwalten, ohne besonderes Interesse an dem Haus. Das muss nicht zwingend schlecht sein, führt aber dazu, dass die Eigentümer mit ihren Problemen oft allein gelassen sind. Häufig entstehen Probleme und Rechtsstreitigkeiten sogar nur deshalb, weil die Verwaltung zu spät tätig wird und nicht schon, wenn die Probleme zu entstehen drohen (zur Verwaltung ausführlich Kapitel D, RdNr. 40 ff.). Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass es nicht Aufgabe der Verwaltung ist, jedem Kaufinteressenten Rede und Antwort zu stehen. Die Höhe des monatlichen Verwalterhonorars rechtfertigt es nicht, dass der Verwalter einen Teil der Kaufvertragsverhandlung führt, in dem er Auskünfte erteilt. Für den Verwalter gilt es wie für den Makler: Er wird nicht Partei des Kaufvertrages, seine Aussagen sind daher nicht verbindlich. Sie werden nur verbindlich, in dem sie die Parteien im Kaufvertrag verbindlich vereinbaren. Der Verwalter kann aber ohnehin keine sicheren Prognosen für die Zukunft treffen. Und das

1 BGH, Urteil v. 22. 2. 1991 – VZR 299/89, noch zur Rechtsfigur der culpa in contrahendo.