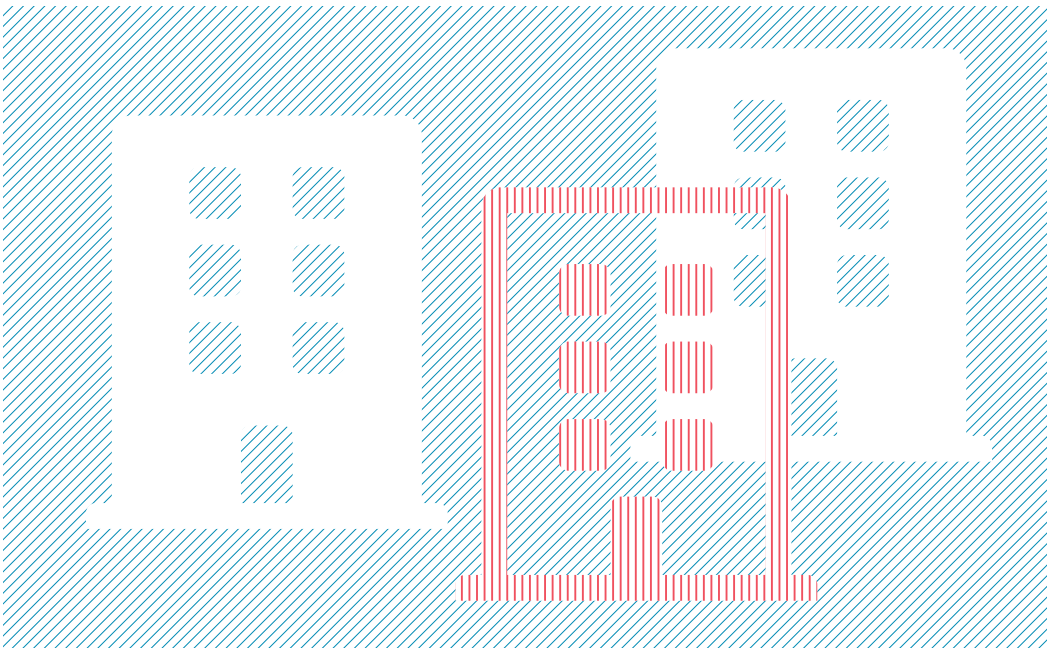


Ulrike Kirchhoff

Eigentums- wohnung

Praktische Antworten auf die
wichtigen rechtlichen Fragen rund
um die Eigentumswohnung

4. AUFLAGE



Beck-Rechtsberater im dtv



Haus & Grund[®]
Bayern

Eigentumswohnung

ORIGINALAUSGABE

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co KG
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2021

Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck, oHG

Wilhelmstraße , 80801 München

Satz: mediaTEXT Jena GmbH, Jena

Druck: Westermann, Zwickau

Gestaltung: Sabina Sieghart, München

ISBN 978-3-423-51253-4 (dtv)

ISBN Print 978-3-406-76478-3 (C.H. Beck)

ISBN E-Book 978-3-406-76479-0 (C.H. Beck)

www.dtv.de

www.beck.de



Ulrike Kirchhoff

Eigentums- wohnung

Praktische Antworten auf die wichtigen
rechtlichen Fragen rund um die Eigen-
tumswohnung

4. Auflage

Beck-Rechtsberater im dtv

Inhalt

Die Autorin	3
1. Erwerb der Eigentumswohnung	5
2. Finanzierung des Kaufes	67
3. Eigentümerversammlung	97
4. Verwaltung der Anlage	127
5. Instandhaltung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen	173
6. Gebrauch und Verwertung des Wohnungseigentums	193
7. Haftung	217
Stichwortverzeichnis	233

Die Autorin

DR. ULRIKE KIRCHHOFF ist Vorsitzende von Haus & Grund Bayern, Landesverband der bayerischen Haus-, und Wohnungs- und Grundbesitzer e. V. Sie hat bereits zahlreiche Beiträge zu Themen rund um Immobilien veröffentlicht.

Der Landesverband Haus & Grund Bayern vertritt die Interessen von rund 145.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in ganz Bayern, die in 105 Ortsvereinen organisiert sind. Der Landesverband wird bei Gesetzgebungsverfahren gehört und wirkt mit bei „Runden Tischen“ und Arbeitskreisen der Staatsministerien. Er vertritt seine Mitglieder aber auch durch die Mitarbeit in Arbeitskreisen und Ausschüssen in anderen bayerischen Verbänden.

Haus & Grund Bayern ist Mitglied bei Haus & Grund Deutschland. Haus & Grund Deutschland, er zählt zu den mitgliederstärksten Verbänden in Deutschland. Gemeinsam mit 22 angeschlossenen Landesverbänden und über 900 örtlichen Vereinen vertritt Haus & Grund Deutschland die Interessen von etwa 900.000 Einzelmitgliedern. Damit werden die Interessen der bayerischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer auch auf bundedeutscher Ebene vertreten. Denn Haus & Grund Deutschland wird bei Gesetzgebungsverfahren auf Bundesebene gehört. Die enge Verzahnung von Landesverbänden und Bundesverband gewährleistet, dass auch die Anliegen und Interessen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vor Ort in die Arbeit von Haus & Grund Deutschland einfließt.

Haus & Grund Deutschland ist durch die Mitgliedschaft in der U.I.P.I – International Union of Property Owners – auch auf Europäischer Ebene vertreten.



1

Erwerb der Eigentumswohnung

Wie entsteht Wohnungseigentum und was kauft der künftige Eigentümer? Das ist eine zentrale Frage des Wohnungseigentumsrechts, über die sich jeder künftige Wohnungseigentümer Klarheit verschaffen muss. Wichtig ist für die Kaufentscheidung vor allem, die eigenen Prioritäten zu klären und zu setzen und auf mögliche Fallstricke zu achten. In diesem Kapitel wird aber auch darauf eingegangen, welche Unterlagen vor dem Erwerb auf jeden Fall eingesehen werden müssen, um eigene Ansprüche abzusichern und die Gemeinschaft, in die der Käufer eintritt, besser kennenzulernen.

I. Der Eigentümer ist der Bauherr

II. Kauf neuer Eigentumswohnungen

III. Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen

IV. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

V. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

VI. Notwendige Versicherungen

VII. Baumängel

1. Erwerb der Eigentumswohnung

I. Der Eigentümer ist der Bauherr	8
II. Kauf neuer Eigentumswohnungen	24
III. Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen	32
IV. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	41
V. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	48
VI. Notwendige Versicherungen	53
VII. Baumängel	62

I. Der Eigentümer ist der Bauherr

BAUHERR ODER BAUHERRENGEMEINSCHAFT?

Verfügen Bauherren über ein Grundstück, können sie auf diesem Grundstück eine Wohnanlage errichten, in der sie entweder alle Wohnungen verkaufen oder aber eine Wohnung selbst nutzen und die restlichen Wohnungen verkaufen. Dazu müssen Grundstück und Immobilie mittels einer Teilungserklärung (siehe > Seite 41 ff.) in Wohnungseigentum unterteilt werden.

Wer ist ein Bauherr?

Als BAUHERR wird im Baurecht die Person bezeichnet, die den Auftrag zur Durchführung von Bauvorhaben gibt und sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich dafür verantwortlich ist. Der Bauherr bereitet im eigenen Namen oder für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben vor oder führt sie aus beziehungsweise lässt sie vorbereiten oder ausführen.

WIE ENTSTEHEN BAUHERRENGEMEIN- SCHAFTEN?

Häufig entstehen Bauherren-
gemeinschaft aus
Erbengemeinschaften, wenn
ein Grundstück – bebaut
oder unbebaut – durch eine
Erbenschaft in das Eigentum
mehrerer Personen gelangt
und sie sich entschließen, es
gemeinsam zu bebauen und
anschließend zu vermieten
oder zu verkaufen.

In einer BAUHERRENGEMEINSCHAFT dagegen schließen sich mehrere Personen zusammen, die gemeinsam eine Eigentumswohnanlage errichten wollen. Dazu erwerben sie gemeinsam ein Grundstück und werden Miteigentümer an diesem Grundstück.

Die Miteigentümer können einen gegenseitigen Vertrag, den sogenannten Teilungsvertrag (siehe > Seite 13 f.), schließen, in dem sie sich gegenseitig Sondereigentum an einem noch zu errichtenden Gebäude einräumen.

Das Grundstück muss im Bruchteileigentum stehen!

Zur Begründung des Wohnungseigentums reicht es nicht aus, dass sich das Eigentum in der GESAMTHANDSGEMEINSCHAFT befindet. Denn Gesamthandseigentum bedeutet, dass das Eigentum allen Eigentümern gemeinsam gehört, wie etwa in einer Erbengemeinschaft (§§ 2032 f. BGB). Jedem gehört das gesamte Grundstück mit Haus, nicht nur ein Anteil daran. Verfügen können nur alle gemeinsam. Anders bei der BRUCHEILSGEMEINSCHAFT: Das Grundstück gehört zwar mehreren Eigentümern. Ihnen gehört jedoch nur ein ideeller Anteil am Grundstück, der im Grundbuch festgeschrieben ist und über den jeder Eigentümer selbst verfügen kann. Dieses Bruchteileigentum im Sinne des §§ 1008 ff. BGB entsteht durch Vertrag oder durch Gesetz. Steht das Eigentum im

/// Gesamthandseigentum, muss es zunächst in Bruchteilseigentum überführt werden, damit Wohnungseigentum begründet werden kann.

Die Bauherrengemeinschaft schließt anschließend die Verträge zum Beispiel mit Bauunternehmern und Architekten. Sie kann zudem einen Baubetreuer einschalten, der die Bauvorhaben für die Gemeinschaft wirtschaftlich vorbereitet und/oder durchführt.

WIE WIRD AUS EINEM NEUBAU WOHNUNGSEIGENTUM?

Gehört das Grundstück einem Alleineigentümer, bedarf er nicht der Mitwirkung anderer. Vielmehr teilt er mittels einer TEILUNGSERKLÄRUNG (siehe > Seite 41 ff.) seine Immobilie – auch eine noch zu errichtende – in Teileigentum.

§ 8 Absatz 1 WEG

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist.

Gegenüber dem Grundbuchamt kann der Alleineigentümer nun einseitig erklären, dass er sein Grundstück in Miteigentumsanteile unterteilt hat und dass mit jedem dieser Miteigentumsanteile Sondereigentum (siehe > Seite 49 ff.) an bestimmten Räumen in dem bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäude verbunden ist. Diese Erklärung kann ein Eigentümer abgeben, wenn das Gebäude bereits besteht oder wenn es noch errichtet werden soll (Vorratsteilung).

Miteigentumsanteile

/// Die Größe eines Miteigentumsanteil wird in der Regel in Tausendsteln angegeben. Sie können innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage in gleicher, aber auch in unterschiedlicher Höhe festgelegt werden. Der Gesetzgeber überlässt das den Wohnungseigentümern. Der Miteigentumsanteil ist für die Wohnungseigentümer von großer Bedeutung, da sich die Verteilung der Lasten und Kosten in vielen Fällen nach diesem Schlüssel richtet.

Auch Bestandsimmobilien können geteilt werden

/// Ein Eigentümer kann auch eine bereits bestehende Immobilie umwandeln, also sein Grundstück in Miteigentumsanteile unterteilen und jedem dieser Miteigentumsanteile eine Wohnung als Sondereigentum zuweisen.

Die Teilungserklärung selbst ist zwar grundsätzlich formlos möglich, sie muss jedoch ins Grundbuch eingetragen werden. Dazu muss sie vom Notar zumindest beglaubigt, sinnvollerweise beurkundet werden (§ 29 GBO). Anschließend wird sie auf Antrag im Grundbuch eingetragen.

Was muss beim Grundbuchamt eingereicht werden?

Zu diesem ANTRAG AUF EINTRAGUNG gehört stets die BEWILLIGUNG der Eintragung. Beides ist in der Regel bereits in der Teilungserklärung enthalten. Der Bewilligung müssen als ANLAGEN der AUFTEILUNGSPLAN sowie die ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG beiliegen.

Anschließend kann der Bauherr das Sondereigentum zusammen mit dem Miteigentumsanteil an Interessenten veräußern. Ein solches Modell ist für den Bauherren durchaus interessant, denn er legt nicht nur den Inhalt der Teilungserklärung (siehe › Seite 41 ff.), also im Wesentlichen die Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, die Höhe der Miteigentumsanteile oder die Verteilung von Lasten, Kosten und Stimmrechten fest. Er kann die Teilungserklärung zudem so lange ohne Mitwirkung Dritter ändern, bis die erste Eigentumswohnung verkauft wurde (siehe › Seite 41).

Achtung: Eigentumsvormerkung

Dieser Zustimmung eines Dritten bedarf es bereits dann, wenn die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde.

Damit gestaltet der Bauherr nicht nur die Immobilie nach seinen Wünschen, sondern gleichzeitig die Regeln des zukünftigen gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Er kann auch Verträge schließen, an die die Gemeinschaft zumindest zunächst gebunden ist und die für sie von großer Bedeutung sind, etwa den Verwaltervertrag, einen Vertrag mit dem Energieversorger, mit dem Hausmeister und vieles mehr. Diese Gestaltungsfreiheit wird begrenzt durch die gesetzlichen Vorgaben und endet spätestens dann, wenn durch eine eigenwillige Gestaltung die Verkäuflichkeit der Wohnungen gefährdet wird. Nicht zuletzt wegen dieser Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn sollte jeder Erwerber die Teilungserklärung oder den Teilungsvertrag sehr genau prüfen.

WAS IST EINE WERDENDE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT?

Von einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft wird gesprochen, wenn ein Eigentümer aufgrund einer Teilungserklärung eine neue Immobilie aufteilt. Zunächst wird der aufteilende Eigentümer in allen Wohnungsgrundbüchern (siehe › Seite 20 ff.) als Eigentümer eingetragen, so dass eine **Gemeinschaft** noch nicht existiert. Nach altem

Recht entstand die WEG erst, wenn zumindest eine Wohnung verkauft und der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen wurde.

Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger

Wurde Wohnungseigentum durch Bauträger (siehe > Seite 18 f.) begründet, entstand eine besondere Situation. Denn der Eigentumsübergang wird in der Regel erst nach Leistung der Abschlusszahlungen durch die Käufer im Grundbuch eingetragen. Gewöhnlich nutzen die meisten der zukünftigen Eigentümer das Sondereigentum zu diesem Zeitpunkt bereits, denn dieser Prozess kann sich über einige Zeit hinziehen. Schon aus diesem Grund bestand ein Interesse daran, dass die Eigentümer schon über gewisse Rechte verfügten und ihren Pflichten erfüllen mussten. Diese Rechte und Pflichten setzen in der Regel die Eintragung im Grundbuch voraus. Um dennoch dem Schutzbedürfnis der künftigen Wohnungseigentümer nachzukommen, wurde das Rechtsgebilde der „werdenden Eigentümergemeinschaft“ entwickelt.

Damit von einer werdenden Eigentümergemeinschaft gesprochen werden konnte, mussten drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Über den Erwerb der Eigentumswohnung wurde zwischen dem Bauträger und einem Dritten ein KAUFVERTRAG geschlossen.
- In das Grundbuch wurde eine AUFLASSUNGSVORMERKUNG eingetragen.
- Werdender Eigentümer war darüber hinaus nur, wer durch eine REGULÄRE ÜBERGABE den Besitz an der Wohnung erhalten hat.

Auf die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft wurden die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes angewandt, sobald im Grundbuch die Auflassungsvormerkung eingetragen worden ist. Das heißt, Mitglieder der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft mussten etwa die Kosten und Lasten tragen, verfügten in den Eigentümerversammlungen über ein Stimmrecht oder konnten in den Versammlungen getroffene Beschlüsse anfechten. Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergemeinschaft endete mit der ersten Umschreibung, das heißt der ersten Eintragung einer Auflassung im Grundbuch.

Ein werdender Eigentümer konnte seine Wohnung verkaufen, haftete in der Regel aber weiterhin für Verbindlichkeiten, die vor dem Verkauf entstanden und fällig geworden sind. Allerdings konnte der Verkäufer mit dem Erwerber einen Schuldbetritt vereinbaren, so dass in der Folge der neue Eigentümer haftet.

WANN WIRD EIN ERWERBER NACH NEUEM RECHT ZUM
WOHNUNGSEIGENTÜMER?

Anders als im alten Recht regelt das reformierte WEG nun diese rechtlich
prekäre Situation.

§ 8 Absatz 3 WEG

(3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

Ersterwerber? - Zweiterwerber?

Wird eine Eigentumswohnung vom teilenden Eigentümer erworben, spricht man von einem Ersterwerb. Ein Zweiterwerb findet statt, wenn eine Bestandswohnung von einem anderen als dem teilenden Wohnungseigentümer erworben wird.

Für den Fall des ERSTERWERBS vom teilenden Eigentümer sieht das reformierte WEG vor, dass ein Erwerber von Wohnungseigentum schon dann gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern zur Ausübung von Rechten und zur Wahrnehmung von Pflichten berechtigt und verpflichtet sein kann, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind.

- Zum einen muss ein Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegenüber dem übertragenden Eigentümer bestehen und durch eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen und damit abgesichert sein.
- Zum anderen muss ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben worden sein.

Die Rolle des Erwerbers

Damit ist nun geregelt, dass Erwerber von Wohnungseigentum den anderen Wohnungseigentümern gegenüber gleichgestellt sind, wenn eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und sie ihr Sondereigentum bereits bezogen haben. Sie können ihre Rechte ausüben, etwa das Gemeinschaftseigentum benutzen oder an einer Wohnungseigentümersammlung teilnehmen und abstimmen. Sie haben Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche, wenn sie etwa im Gebrauch ihres Sondereigentums gestört werden. Sie haben aber auch Pflichten, das heißt sie müssen

sich – durch die Zahlung des Hausgelds – im Verhältnis des geltenden Umlageschlüssels an den Kosten der Gemeinschaft beteiligen.

SIND DAMIT ALLE PROBLEME BESEITIGT?

Alle Probleme sind damit nicht beseitigt. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht bereits in dem Augenblick, in dem die Wohnungsgrundbücher eingetragen werden. Damit kann nun eine „EIN-MANN-WEG“ oder Bauträger-WEG entstehen, in der der aufteilende Eigentümer beziehungsweise der Bauträger die Grundstruktur der Gemeinschaft bestimmt.

Schauen Sie sich die Teilungserklärung genau an!

Daher müssen Erwerber auch und gerade in neu gegründeten WEGs sehr aufmerksam die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung studieren.

WENN DAS GRUNDSTÜCK BEREITS MEHREREN EIGENTÜMERN GEHÖRT?

Gehört ein Grundstück mehreren Eigentümern – zum Beispiel bei Ehepaaren oder Erbengemeinschaften –, können sie ihr Grundstück in sogenanntes Bruchteilseigentum überführen. Anschließend können die Miteigentümer einen NOTARIELLEN VERTRAG – den Teilungsvertrag – schließen und sich gegenseitig Sondereigentum (siehe › Seite 49 ff.) einräumen.

Keine Gründung durch Teilungsurteil

Denkbar ist auch, dass die Bildung des Bruchteilseigentums zeitgleich mit der Einräumung des Sondereigentums geschieht. Allerdings kann eine Eigentümergemeinschaft nicht durch ein gerichtliches TEILUNGURTEIL begründet werden, gerade für Erbengemeinschaften eine wichtige Feststellung.

Sondereigentum muss **zwingend** mit einem Miteigentumsanteil (siehe › Seite 49) verbunden sein. Mit einem Miteigentumsanteil können allerdings mehrere im Sondereigentum stehende Wohnungen verbunden sein.

§ 6 Absatz 1 WEG

(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

Der EINRÄUMUNGSVERTRAG muss notariell beglaubigt und anschließend im Grundbuch eingetragen werden. Dazu bedarf es eines ANTRAGS beim Grundbuchamt, dem die EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG aller Miteigentümer

sowie der AUFTEILUNGSPLAN und die ABGESCHLOSSENHEITS-BESCHEINIGUNG beigelegt sein müssen. Da bei der Gründung durch Teilungsvertrag die Wohnungseigentümer direkt durch das Grundbuchamt den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern zugeordnet werden, gibt es in diesem Fall keine werdende Eigentümergemeinschaft.

Der Einräumungs- oder Teilungsvertrag kann geschlossen werden, ohne dass gleichzeitig über die Gemeinschaftsordnung (siehe > Seite 44 ff.) beschlossen wird. In diesen Fällen greifen die gesetzlichen Regelungen.

Auswirkungen des Einräumungsvertrages

Dennoch hat der Einräumungsvertrag bereits erhebliche AUSWIRKUNGEN, denn er regelt ebenso wie die Teilungserklärung (siehe > Seite 41 ff.) die sachenrechtlichen Fragen der Wohnungseigentümergeinschaft, grenzt also zum Beispiel Sonder- und Gemeinschaftseigentum gegeneinander ab. Der Vertrag legt zudem die Höhe der Miteigentumsanteile und das dazugehörige Sondereigentum fest. Damit ist gleichzeitig die wesentliche Entscheidung über die Verteilung der Kosten (siehe > Seite 154) sowie der Stimmrechte (siehe > Seite 110) gefallen. Die Höhe der Miteigentumsanteile kann zu einem späteren Zeitpunkt neu geregelt werden, dies bedarf jedoch einer Auffassung und Eintragung im Grundbuch (siehe > Seite 20 ff.). Verschiedene Teilungsverträge regeln bereits Gebrauchs- und Nutzungsrechte am Sonder- und Gemeinschaftseigentum (siehe > Seite 193 ff.). Die im Einräumungsvertrag vorgesehenen Regelungen sollten also bei einem Erwerb genau geprüft werden.

WORAUF MUSS BEI DER LAGE DES GRUNDSTÜCKS GEACHTET WERDEN?

Das primäre Kriterium für die Auswahl eines Grundstücks ist die LAGE DES GRUNDSTÜCKS: die Nähe von Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Krankenhäusern und anderen Infrastruktureinrichtungen. Ebenso spielen öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen eine wichtige Rolle, denn sie ermöglichen den Anschluss zu den nächstgrößeren Städten, damit zu Arbeitsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und vielem mehr. Sie können aber auch zu Lärmbelastungen führen, wenn das Grundstück zu nahe an öffentlichen Verkehrsmitteln oder stark befahrenen Straßen liegt. Mögliche Lärmbelastungen sollten sehr ernst genommen werden, denn Lärm trägt oft kilometerweit. Kilometerweit tragen ebenso Gerüche: Kläranlagen, Fabriken, Deponien, Wertstoffhöfe, für manche gar der benachbarte Bauernhof oder ein gejauchtes Feld. Daher lohnt der Blick in die Umgebung.

Die Lage ist nicht änderbar!

Die Anforderungen an die Lage sollten nicht unterschätzt werden, denn sie sind für das eigene Wohlbefinden von Bedeutung. Die Lage ist nicht nachbesserbar, sie muss auf Dauer akzeptiert werden. Negativfaktoren, die bei der Kaufentscheidung noch nicht als so schwerwiegend eingeschätzt werden, können im täglichen Leben ganz anders beurteilt werden. Im Laufe der Zeit können zudem weitere Umweltfaktoren dazu kommen, wenn zum Beispiel das Verkehrsaufkommen oder die Bebauungsdichte steigen. Dann können im Einzelnen vernachlässigbare Faktoren in der Summe das Wohlbefinden erheblich stören und gleichzeitig die spätere (Wieder-)Verkäuflichkeit der Immobilie negativ beeinflussen.

Welche Lagekriterien bei der Entscheidung für oder gegen eine Immobilie besonders wichtig oder zu vernachlässigen sind, muss jeder Bauherr oder Käufer für sich selbst entscheiden. Sie sind entscheidend, wenn die Immobilie selbst genutzt werden soll. Sie dürfen selbst dann nicht vernachlässigt werden, wenn die Immobilie als Kapitalanlage erworben und anschließend vermietet werden soll. Denn Mieter wählen ihre Wohnung im Wesentlichen nach den gleichen Kriterien aus wie Eigentümer, die eine Immobilie zur Selbstnutzung erwerben. Nimmt die Nachfrage nach Wohnraum folglich ab oder treten vermehrt Leerstände auf, spielen die Lagekriterien eine entscheidende Rolle: Je besser die Lage, desto besser die Vermietbarkeit. Mieter reagieren zudem flexibler, wenn sich das Umfeld der Immobilie verändert. Nimmt etwa die Lärmbelastung durch steigenden Kraftfahrzeugverkehr zu, werden Einkaufsmöglichkeiten geschlossen oder verwaht gar die Umgebung, können Mieter durch eine Kündigung schnell auf die veränderten Gegebenheiten reagieren.

WELCHE ANFORDERUNGEN MUSS DAS GRUNDSTÜCK ERFÜLLEN?

Damit das eigene Bauvorhaben auch realisiert werden kann, muss das Grundstück eine ganze Reihe von Anforderungen erfüllen. Dazu gehören insbesondere:

- Für das Grundstück selbst muss die gewünschte BEBAUUNG ZULÄSSIG sein. Die Bebauung ist oft durch Vorgaben im Bebauungsplan eingeschränkt, der daraufhin eingesehen werden sollte.

Was regelt der Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan regelt die Art und Weise, wie Grundstücke bebaut werden dürfen. Er legt auch den Umfang der Bebauung sowie die zulässige Nutzung der Flächen fest, die von der Bebauung frei zu halten sind. Der Bebauungsplan wird von einer Gemeinde auf Beschluss des Gemeinderats als Satzung beschlossen.

- Werden für umfangreichere Bebauungen oder spätere Erweiterungen Genehmigungen benötigt? Auch wenn Ausnahmegenehmigungen möglich sind, erhöht dies die **BAUKOSTEN**.
- Ist das Grundstück bereits erschlossen oder fallen zusätzlich **ERSCHLIESSUNGSKOSTEN** – zum Beispiel für Wasser- und Abwasseranschlüsse, Strom, Straßen und Ähnliches – an? Diese Kosten würden das Budget noch einmal erheblich belasten.
- Befinden sich auf dem Grundstück **ALTLASTEN**? Dies sollte aus gesundheitlichen Gründen, aber auch aus haftungsrechtlichen Aspekten heraus, dringend geprüft werden. Erste Anhaltspunkte lassen sich aus früheren Nutzungen des Grundstücks gewinnen. Gibt es Erkenntnisse in der Gemeinde, finden sie sich im Altlastenkataster, das auf jeden Fall eingesehen werden sollte.

Was sind Altlastenkataster?

Altlastenkataster sind Register, in denen Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst werden müssen. Was in den Registern an Einzelinformationen aufgenommen wird, regeln die Bundesländer gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz in eigenen Bodenschutzgesetzen (zum Beispiel Artikel 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Vertraglich sollte festgehalten werden, ob oder besser dass das Grundstück von Altlasten frei ist.

BEISPIEL FÜR NUTZUNGSRECHTE

Solche Nutzungsrechte können etwa Leitungsrechte sein, die zugunsten des örtlichen Energieversorgers eingetragen worden sind.

- Ist das Grundstück mit Wege- oder Nutzungsrechten belastet? Dies kann die Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränken.
- Verlaufen Leitungen oder Kanäle im Grundstück? Dies kann die Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränken.

Nehmen Sie Einsicht ins Baulastenverzeichnis

Solche Rechte werden im Baulastenverzeichnis eingetragen. Baulasten können in den meisten Bundesländern – bis auf Bayern und Brandenburg – eingetragen werden (zum Beispiel §§ 71 ff. LBO BW). Es handelt sich um eine zusätzliche Verpflichtung eines Grundstücks, etwas zu dulden oder zu unterlassen, etwa die oben genannten Leitungsrechte oder größere Grenzabstände, die auf einem Grundstück einzuhalten sind, damit der Nachbar die eigenen Grenzabstände nicht einhalten muss und so eine umfangreichere Bebauung realisieren kann. Wird eine solche Baulast in das Baulastenverzeichnis aufgenommen, wirkt sie gleichzeitig gegenüber einem möglichen Rechtsnachfolger. Die Baulast muss zwar nicht unentgeltlich gewährt werden. Doch trotz des finanziellen Ausgleichs schränkt sie zwangsläufig die Nutzungsmöglichkeiten des belasteten Grundstücks ein. Die Bebaubarkeit wird verringert.

WIE KANN DER NEUBAU DER WOHNUNGSANLAGE ORGANISIERT WERDEN?

Ist das Grundstück vorhanden, kann der Bauherr den Bau entweder in eigener Regie erstellen oder er beauftragt einen Generalunternehmer. Errichtet er seine Immobilie in **EIGENER REGIE**, kann er Planung und Durchführung ganz oder teilweise an einen Architekten oder Bauingenieur übergeben und/oder in eigener Verantwortung Handwerker für die einzelnen Gewerke beauftragen. Allerdings obliegen Koordination und Überwachung dann seiner Verantwortung. Selbstverständlich kann der Bauherr einzelne Leistungen in Eigenarbeit erbringen. Errichtet der spätere Wohnungseigentümer die Anlage selbst oder erwirbt er die Wohnung in diesem frühen Zeitpunkt, lässt sich die Aufteilung und Ausstattung der Wohnung in der Regel noch nach seinen Wünschen beeinflussen.

WAS MACHEN GENERALÜBERNEHMER ODER GENERALUNTERNEHMER?

Einfacher als ein Bau in eigener Regie wird das Bauvorhaben, wenn der Bauherr einen Dritten mit der Errichtung der Immobilie beauftragt. Der **GENERALÜBERNEHMER** übernimmt die vollständige Planung des Bauvorhabens und vergibt die Ausführung der einzelnen Gewerke an verschiedene Unternehmen und Handwerker. Meist verfügt er nicht über eigene Handwerkerkapazitäten. Anders beim **GENERALUNTERNEHMER**, der einen großen Teil der Handwerkerleistungen selbst ausführt, die Planungsleistung jedoch meist dazu kauft. Oft wird gleichzeitig ein Grundstück vermittelt, auf dem das Bauvorhaben ausgeführt werden kann. Doch der Vertrag wird nur über das Bauvorhaben geschlossen.

Vertragspartner sorgfältig prüfen!

Der Generalüber- oder -unternehmer sollte sorgfältig ausgesucht werden. Dazu sollten nicht nur ausführliche Gespräche über die Art und Weise der Bauausführung gehören, sondern ebenso die Besichtigung von Referenzobjekten. Diese Auskünfte und Termine sollten für den zukünftigen Bauherrn kostenfrei sein.

Wichtig für das Bauvorhaben ist eine solide Basis der Zusammenarbeit. Denn mit dem Generalüber- oder -unternehmer wird zunächst die Immobilie geplant und dann errichtet. Vor allem bei der Planung muss das Unternehmen in der Lage sein, die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn umzusetzen. Diese Leistungen werden in der Regel durch einen prozentualen Aufschlag auf den Preis der Einzelgewerke vergütet. Doch durch die zentrale Koordination und das meist umfangreiche und eingespielte Netzwerk spielt der Aufschlag im Gesamtpreis meist keine erhebliche Rolle.

WORAUF KOMMT ES BEI GENERALÜBERNEHMERVERTRÄGEN BESONDERS AN?

Bei den Verträgen mit dem Generalübernehmer handelt es sich um WERKVERTRÄGE. Im Allgemeinen wird für Planungsleistungen ein Werkvertrag nach BGB, für die Bauleistungen selbst jedoch nach VOB vereinbart. Der Generalübernehmer überwacht die Bauarbeiten. Doch wird er trotz aller Sorgfalt gegenüber seinem Auftraggeber stets seine eigenen Interessen wahren. Daher sollte jeder Bauherr – und vor allem Bauherrngemeinschaften – über eine zusätzliche BAUÜBERWACHUNG durch einen externen Fachmann nachdenken.

Eine externe Baubegleitung hat Vorteile!

Eine solche Baubegleitung durch einen objektiven Experten kann wesentlich dazu beitragen, Baumängel frühzeitig aufzudecken und zu vermeiden, und dem Bauherrn somit erheblichen Ärger ersparen. Der Bauherr gewinnt zudem erheblich an Sicherheit und Rückhalt, weil er dem Unternehmer nicht alleine gegenübersteht, sondern stets einen von ihm beauftragten Experten an seiner Seite hat. Die Baubegleitung ist mit (zusätzlichen) Kosten verbunden, kann sich aber durchaus auszahlen.

Vielfach sehen die Verträge mit Generalübernehmern vor, dass regelmäßige ABSCHLAGSZAHLUNGEN unabhängig vom Baufortschritt zu leisten sind. Doch diese Varianten sind mit Vorsicht zu genießen, da die Käufer dabei häufig mit hohen Beträgen in Vorleistung treten. Im Konkursfall kann der Verlust des eingesetzten Kapitals drohen. Sinnvoll sind folglich Abschlagszahlungen nach Baufortschritt, beispielsweise in Anlehnung an die Makler- und Bauträgerverordnung (siehe > Seite 19). Die GEWÄHRLEISTUNGSFRISTEN richten sich grundsätzlich nach den Vorschriften des BGB, so dass eine Fünfjahresfrist gilt. Doch legen Generalübernehmerverträge häufig die VOB/B zugrunde, die neben anderen Vorschriften eine nur 4-jährige Gewährleistungsfrist enthält. Die längere Fünfjahresfrist nach BGB muss dann explizit vereinbart werden.

Achtung: Verjährungsfrist bei Verweis auf VOB/B

Wurde die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart, sondern vielmehr wichtige Bestandteile gestrichen oder ergänzt, oder verweist der Vertrag nur bezüglich der Verjährungsfristen auf die VOB/B, entfällt die vierjährige Verjährungsfrist. Denn die VOB/B dürfen nur als Ganzes vereinbart werden, folglich greift die Gewährleistungsfrist nach BGB automatisch.

WELCHE ROLLE SPIELT DER BAUTRÄGER?

Meist werden neue Eigentumswohnungen von Bauträgern angeboten. Diese bieten Grundstück und Bauleistungen aus einer Hand an. Dieses Modell ist für den Erwerber einer Eigentumswohnung bequem. Der

Bauträger erbringt die Bauleistung in der Regel **SCHLÜSSELFERTIG** zu einem **FESTEN PREIS** zu einem festgelegten Termin. Das Bauvorhaben wird von ihm konzipiert und auf eigene Rechnung in eigenem Namen realisiert. Ob der Bauträger weitere Unternehmen oder Handwerker einschaltet, spielt für den Erwerber zunächst keine Rolle. Denn erfüllen diese ihre Leistung nur mangelhaft, haftet dem Erwerber gegenüber der Bauträger – und das nach Bürgerlichem Gesetzbuch fünf Jahre lang.

Solider Bauträger gesucht!

Trotzdem sollte der Bauträger gut ausgesucht werden. Kann er nämlich seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, bleibt das Bauvorhaben stecken und je nach Bonität des Bauträgers kann das den Erwerber schnell viel Geld kosten. Entweder sollte also ein Bauträger mit gutem Ruf und guter Bonität gewählt oder eine Vertragserfüllungsgarantie vereinbart werden. Die Bonität eines Bauträgers kann nötigenfalls mit Hilfe des finanzierenden Kreditinstituts überprüft werden. Ein Gespräch mit früheren Käufern oder die Besichtigung weiter fortgeschrittener Objekte kann zusätzliche Informationen bringen. Dabei muss es nicht immer ein großer Bauträger sein, auch kleine Bauträger können gute Qualität und oft eine individuellere Ausführung bieten.

Anstelle einer Festpreisvereinbarung sehen Bauträgerverträge oft eine **SCHLUSSABRECHNUNG** vor, nach der sich der endgültige Kaufpreis bestimmt. In diesem Fall sollte der Erwerber die Schlussabrechnung genau prüfen und sich – unter Umständen vertraglich – vorbehalten, in die Verträge zwischen dem Bauträger und Handwerkern beziehungsweise anderen Unternehmen Einblick zu nehmen. Im Bauträgervertrag können gemäß Makler- und Bauträgerverordnung Abschlagszahlungen nach Baufortschritt vereinbart werden.

Eine Staffel, die die Zahlungen nach hinten schiebt, ist für den Erwerber selbstverständlich sinnvoll. Nach den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung, die von Maklern, Darlehens- und Anlagevermittlern, Baubetreuern sowie Bauträgern beachtet werden muss, dürfen Abschlagszahlungen erst vom Bauträger angenommen werden, wenn die Baugenehmigung der Immobilie vorliegt, der Kaufvertrag rechtskräftig besteht, eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen und der Käufer von eventuell noch bestehenden Grundpfandrechten am Grundstück freigestellt ist.

DAZU SIEHT DIE MAKLER- UND BAUTRÄGERVERORDNUNG ETWA FOLGENDE ABSCHLÄGE VOR:

nach Beginn der Erdarbeiten können 30 % der Vertragssumme angefordert werden, von der dann verbleibenden Vertragssumme jeweils 40 % wenn der Rohbau steht, 8 % wenn die Dachflächen und –rinnen fertiggestellt sind und so fort.

Achtung: Vereinbarungen zum Kaufpreis

Eine Vereinbarung, dass der Kaufpreis unabhängig von diesen Voraussetzungen nach Baufortschritt gezahlt wird, ist zulässig. Doch damit geht der Erwerber ein hohes Risiko ein, wenn der Bauträger in die Insolvenz gerät. Eine solche Vereinbarung sollte also sehr genau überdacht werden.

WIRD WOHNUNGSEIGENTUM IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN?

Grundeigentum und Grundbuch gehören untrennbar zusammen. Das gilt gleichermaßen für das Wohnungseigentum. Denn die Eintragung im Grundbuch bietet den Vertragsparteien beim Grundstückskauf sowie den Vertragspartnern der Grundstückseigentümer, etwa Banken oder Handwerkern, eine hohe Sicherheit. Zudem entsteht Wohnungseigentum erst, wenn sämtliche Miteigentumsanteile ins Grundbuch eingetragen und die WOHNUNGS- beziehungsweise TEILEIGENTUMSGRUNDBÜCHER (siehe unten) angelegt sind. Damit die Gemeinschaft eingetragen werden kann, müssen alle Mitglieder der Gemeinschaft die Eintragung bewilligen. Dieser EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG müssen der AUFTEILUNGSPLAN (siehe > Seite 46 f.) und die ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG (siehe > Seite 47 f.) beigelegt sein.

WAS GENAU IST DAS GRUNDBUCH?

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register aller Grundstücke eines Grundbuchbezirks, der in der Regel dem Gemeindebezirk entspricht. Es wird traditionell in Loseblattform von den Grundbuchämtern geführt. Für jedes GRUNDSTÜCK wird ein EIGENES GRUNDBUCHBLATT angelegt, in dem Informationen über die Eigentumsverhältnisse, wesentliche Rechte und Beschränkungen, etwa Vorkaufsrechte oder Wohnrechte, sowie Belastungen, wie zum Beispiel Hypotheken, eingetragen sind.

Auch Grundbücher werden digital

Grundbücher werden in der Zwischenzeit meistens elektronisch geführt. Die Einteilung in die verschiedenen Verzeichnisse und die jeweiligen Inhalte bleibt gleich.

Beim Wohnungseigentum legt das Grundbuchamt für jeden MITEIGENTUMSANTEIL ein EIGENES GRUNDBUCHBLATT an: ein sogenanntes Wohnungsgrundbuchblatt im Fall des Sondereigentums an Wohnungen sowie ein Teileigentumsgrundbuchblatt im Fall des Sondereigentums an anderen Räumen. Lediglich bei sehr kleinen Gemeinschaften wird ein gemeinsames Grundbuchblatt angelegt. Das Grundbuchblatt des Grundstücks, auf dem das Wohnungseigentum errichtet wird, wird in der Regel geschlossen.