

Wohnungseigentum

Was beim Erwerb von Wohnungseigentum zu beachten ist

Das Wohnungseigentum, wie wir es heute kennen, wurde durch die Entstehung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Jahre 1951 begründet. Mit über 18 Millionen Eigentumswohnungen¹ in Deutschland hat sich das Wohnungseigentum sowohl zu einer beliebten Wohnform als auch lukrativen Geldanlage entwickelt.

Der **Erwerb einer Eigentumswohnung** sollte jedoch reiflich überlegt und die ins Auge gefasste Immobilie vor Kaufvertragsunterzeichnung gründlich geprüft werden. Viele böse Überraschungen oder gar Rechtsstreitigkeiten ließen sich vermeiden, wenn sich die potentiellen Käufer im Vorfeld hinreichend mit der zu erwerbenden Immobilie auseinandersetzen.

Der Erwerber muss sich bewusst sein, dass er nicht nur Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, sondern auch einen sogenannten Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum erwirbt. Die Erwerber kaufen sich damit in eine Hausgemeinschaft ein und sind anteilig für die Erhaltung und Instandsetzung des gesamten Hauses verantwortlich. Das Gemeinschaftseigentum beinhaltet das gesamte Gebäude, den Grund und Boden auf dem das Gebäude steht sowie das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft. Das Eigentum an dem Grund und Boden sowie dem Gebäude steht den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Im Alleineigentum des jeweiligen Eigentümers steht nur die Wohnung nebst gegebenenfalls Kellerräumen oder Tiefgaragenstellplätzen.

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung wird der Erwerber somit Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Neben dem WEG regelt das Zusammenleben

¹ Quelle <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/>

dieser Gemeinschaft die Teilungserklärung, gegebenenfalls die Gemeinschaftsordnung sowie die von der Eigentümergemeinschaft gefassten Beschlüsse. Organ der Gemeinschaft ist dabei die Wohnungseigentümerversammlung, die mindestens einmal im Jahr abzuhalten ist. Innerhalb dieser Versammlung treffen die Wohnungseigentümer die gestaltenden Beschlüsse. Die oft als „Grundgesetz“ der Wohnungseigentümer bezeichnete Teilungserklärung regelt insbesondere die Verwaltung der Wohnanlage sowie die Verteilung der anfallenden Kosten.

Vor Erwerb der Eigentumswohnung sollte der Erwerber anhand der Teilungserklärung prüfen, ob darin Regelungen enthalten sind, die für die geplante Nutzung der Wohnung unerwünscht sind. Ebenso wichtig ist die Einsichtnahme in die Protokolle der vergangenen Eigentümerversammlungen sowie in die Beschlussammlung. Die getroffenen Beschlüsse sind auch für die neuen Eigentümer bindend. Die Protokolle geben zudem Aufschluss über die Stimmung innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft. Mögliche Probleme innerhalb der Gemeinschaft oder auch mit der eingesetzten Verwaltung lassen sich aufgrund entsprechender Hinweise in den Protokollen im Vorfeld erkennen.

Vor dem Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung sollte sich der Kaufinteressent zudem mit einem Bausachverständigen über den baulichen Zustand der Immobilie informieren. Mögliche anstehende kostspielige Instandsetzungsmaßnahmen sollten bei der Preiskalkulation und Finanzierung der Immobilie im Vorfeld bedacht werden. In diesem Zusammenhang sollte sich der Erwerber ebenfalls über die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage informieren, aus der notwendige Sanierungsarbeiten an dem Gemeinschaftseigentum finanziert werden.

Eine Besonderheit bildet der Erwerb einer vermieten Eigentumswohnung. Die Regel „Kauf bricht Miete nicht“ gilt auch hier. Der Erwerber tritt demnach in den bestehenden Mietvertrag ein. Sofern die Eigentumswohnung als Geldanlage erworben wird, sollte sich der Kaufinteressent umfassend über den Mieter informieren und sich seitens des Voreigentümers die regelmäßigen Mietzahlungen des Mieters bestätigen lassen. Möchte der Erwerber selbst in die Wohnung

einziehen, kann er diese ordentlich wegen Eigenbedarf kündigen. Dabei muss er begründen, dass er die Wohnung für sich oder einen Angehörigen benötigt. Zu beachten ist dabei jedoch, dass der Mieter Härtegründe geltend machen kann. Von einer Härte ist auszugehen, wenn der Mieter nicht in der Lage ist, angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zu finden. Vorsicht ist geboten, wenn die Wohnung erst nach dem Einzug des Mieters in Wohnungseigentum umgewandelt wurde. In diesem Fall kann der Erwerber innerhalb einer Sperrzeit nicht wegen Eigenbedarf kündigen. Nach der gesetzlichen Grundregel beträgt diese Sperrzeit mindestens drei Jahre und beginnt mit Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Die Gemeinden sind jedoch ermächtigt, die Sperrzeit auf bis zu zehn Jahre zu verlängern.

Insgesamt sollte der Erwerb einer Eigentumswohnung von entsprechenden Fachleuten begleitet werden, um die oben skizzierten Fallstricke zu erkennen und aus dem Weg zu räumen. Die juristischen Berater von Haus & Grund sind dabei gerne eine erste Anlaufstelle. Sie können erste Fragen beantworten und gegebenenfalls weitere Spezialisten empfehlen.

Die folgenden Unterlagen sollten vor dem Kauf einer Eigentumswohnung eingesehen und überprüft werden:

- Grundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Beschluss-Sammlung und zumindest die Protokolle der letzten drei Wohnungseigentümerversammlungen
- Kontaktdaten der Hausverwaltung
- Letzte Hausgeldabrechnung
- Höhe der Instandhaltungsrücklage
- Kaufvertragsentwurf

Bei Fragen rund um den Eigentumserwerb berate ich Sie gerne umfassend und kompetent:

Daniela Maas, Rechtsanwältin & Kanzlei für Immobilienrecht in Darmstadt

Viktoriastr. 92 | 64293 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 1529199

Fax: +49 (0) 6151 1529198

E-Mail: [maas \(at\) rechtsanwaeltin-maas.de](mailto:maas@rechtsanwaeltin-maas.de)

Internet: www.rechtsanwaeltin-maas.de