

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.