

Wichtiges Regelwerk – die Teilungserklärung

Mit der Teilungserklärung stellt ein Grundstückseigentümer dem Grundbuchamt dar, dass sein Grundstück in Sondereigentum an einzelnen (Wohn-)Einheiten verbundene Mit-eigentumsanteile aufgeteilt wird.

Welche Bestandteile gehören zu einer Teilungserklärung?

Eine Teilungserklärung regelt die formelle Aufteilung eines Gebäudes sowie Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer.

Elemente der Teilungserklärung sind:

- ein **Aufteilungsplan**, der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der Gebäudeteile darstellt. Die Höhe des jeweiligen Anteils der einzelnen Eigentümer wird in der Regel in Tausendstel angegeben. Wird der Anteil eines Eigentümers z. B. mit 85/1.000stel bestimmt, gehören ihm 8,5 % des gesamten Gebäudes.
- eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** aus der hervorgeht, dass die einzelnen Einheiten

abgeschlossen – also unabhängig voneinander nutzbar sind.

- eine **Gemeinschaftsordnung**, in der die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander festgelegt sind. Diese kann auch eine Hausordnung enthalten.

Wesentlich ist, dass in der Teilungserklärung genau abgegrenzt wird, was zum **Sondereigentum** gehört und was zum **Gemeinschaftseigentum** zählt.

Die eindeutige räumliche Abgrenzung findet sich im Aufteilungsplan.

Immobilien bedürfen der Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung. Die Frage der Zuständigkeiten und Kostenverteilung wird ebenfalls in der Teilungserklärung geregelt. Die Wohnungseigentümer sind einerseits für die Beschlussfassung über die notwendigen Maßnahmen zuständig, andererseits können die Pflichten durch klare Regelungen den einzelnen Sondereigentümern auferlegt werden.

Die Teilungserklärung sieht auch die Bildung von Instandhaltungsrücklagen vor, um immer genügend finanziellen Spielraum für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung zu haben.

Weiterhin beinhaltet die Teilungserklärung **Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen**. Sie legen zum Beispiel fest, ob eine gewerbliche Nutzung möglich ist oder ein Dachboden zu Wohnzwecken ausgebaut werden darf.

Ein weiterer Bestandteil der Teilungserklärung ist die **Gemeinschaftsordnung**, in der Einzelheiten hinsichtlich der Kostenverteilung, zur Hausordnung oder zu Sondernutzungsrechten geregelt sind. Käufer sollten vor dem Wohnungserwerb einen genauen Blick in die Gemeinschaftsordnung werfen, denn diese kann nachträglich nur dann geändert werden, wenn alle Eigentümer zustimmen.

Die Teilungserklärung ist Grundlage dafür, dass einzelne Wohnungsgrundbücher angelegt werden können. Bevor die Wohnungen einzeln verkauft werden dürfen, müssen alle Bestandteile der Teilungserklärung sowie die einzelnen Wohnungsgrundbücher notariell beurkundet werden. Der Wohnungserwerber hat demnach keinerlei Einfluss auf die Regelungen in der Teilungserklärung, da die Aufteilung vor dem Verkauf der Einheiten erfolgt.

Wichtige Unterscheidung:

SONDEREigentum – GEMEINSCHAFTSeigentum



Wer eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus besitzt, muss zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum unterscheiden. Die eindeutige Differenzierung ist bei Fragen der Kostenverteilung von Instandhaltungen und Reparaturen besonders wichtig.

Während Wohnungseigentümer die Ausgaben für das Gemeinschaftseigentum gemeinsam zu zahlen haben, trägt der Wohnungseigentümer in der Regel die Kosten und Lasten für sein Sondereigentum alleine.

Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Ein Wohnungseigentümer hat Sondereigentum, das in der Regel die Wohnung selbst und evtl. einen Kellerraum oder eine Garage beinhaltet. Darüberhinaus besitzt er einen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hierzu zählen etwa das Grundstück, auf dem das Haus gebaut ist, einzelne Gebäudeteile, die für dessen Sicherheit oder

Bestand erforderlich sind, wie tragende Wände, Balkongeländer, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen – beispielsweise das gemeinsame Treppenhhaus, Aufzüge und Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen notwendig sind.

Was gehört zum Sondereigentum?

In der Regel zählen folgende Bestandteile einer Eigentumswohnung zum Sondereigentum:

- alle Räume innerhalb der Wohnung
- Innentüren
- nicht tragende Innenwände
- Deckenverkleidungen und Ähnliches
- Fußbodenbeläge aller Art
- Wandbeläge aller Art
- sanitäre Installationen

Mit seinem Sondereigentum kann ein Eigentümer nach seinem persönlichen Belieben verfahren, natürlich

unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Rechten Dritter (insbesondere der anderen Sondereigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft). Demnach darf er seine Wohnung bzw. die Räume bewohnen, verpachten, vermieten oder in sonstiger Weise nutzen sowie andere von Einwirkungen ausschließen, § 13 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG):

„Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.“



Fortsetzung:

Wichtige Unterscheidung: SONDEReigentum – GEMEINSCHAFTSeigentum

Was gehört zum Gemeinschaftseigentum?

Folgende Bestandteile eines Mehrfamilienhauses zählen grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum:

- Fassade
- Dach
- Fenster und Fensterrahmen
- tragende Innenwände
- Balkone (u. a. Bodenplatte, Balkongeländer, Balkonaußenwände, Brüstungsbelag)
- Briefkastenanlage
- Sprechanlage an der Haustür
- Fahrstuhl
- Treppen und Treppenhäuser
- Flure
- Wohnungseingangstüren
- Kellergänge
- Waschküche und Trockenräume
- Decken und Böden (auch Estrich), soweit konstruktive Teile
- gemeinschaftliche Heizungsanlage, einschließlich der Heizungs- und Warmwassererfassungsgeräte
- Hausmeisterräume im Haus
- Isolierungsschichten auf den Fußböden gegen Feuchtigkeit und Trittschall
- Leitungsabschnitte, die zwar durch eine Eigentumswohnung (Sondereigentum) führen, aber mehrere andere Eigentumswohnungen versorgen
- gemeinschaftliche SAT-Anlagen
- Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon, Heizung bis zum Eintritt in die zum Sondereigentum gehörenden Räume bzw. bis zur Abzweigung zum Sondereigentum

- Einrichtungen zur Regelung der Heizungswärme
- Geschossdecken einer Tiefgarage

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist für die Verwaltung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig. Häufig schließen die Eigentümer einen Vertrag mit einer Hausverwaltung ab, die das Gemeinschaftseigentum im Sinne der Eigentümer verwaltet. Die Hausverwaltung beauftragt – in der Regel nach vorherigem Beschluss der Eigentümerversammlung – Handwerker und Dienstleister mit den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen

Spezialfälle

Bei diesen Bauteilen und Bereichen müssen Besonderheiten berücksichtigt werden:

Balkone: Hier sind der Innenanstrich, der Raum des Balkons, das Mörtelbett sowie der begehbare Boden-/Plattenbelag sondereigentumsfähig. Die Außenwände, die Balkondecke und der Belag der Brüstung gehören beispielsweise zum Gemeinschaftseigentum.

Fenster: Grundsätzlich sind Fenster Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums. Da eine komplette Fenstersanierung allerdings die Instandhaltungsrücklage stark belastet, gibt es vereinzelt Regelungen in Teilungserklärungen, wonach eine Fenstersanierung von den jeweiligen Eigentümern auf eigene Kosten durchgeführt wird. Dabei darf jedoch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Garten/Terrassen: Ein Garten bzw. Teile des Gartens sowie eine Terrasse sind nicht sondereigentumsfähig. Es besteht aber die Möglichkeit, ein Sondernutzungsrecht hieran eintragen zu lassen.

Wohnungseingangstüren: Die Eingangstür zur Wohnung gehört zum Gemeinschaftseigentum. Eine Veränderung ist somit nicht gestattet.

Stellplätze und Garagen: Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkhäusern können, so wie Garagen, im Sondereigentum stehen. Voraussetzung dafür ist, dass die jeweiligen Stellplätze einen Miteigentumsanteil haben und als solche im Grundbuch eingetragen werden. Stellplätze auf offenen Grundstücken sind nicht sondereigentumsfähig. Hier kann jedoch ein Sondernutzungsrecht eingetragen werden.

Wie verteilen sich die Kosten von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum?

Während beim Sondereigentum jeder Eigentümer die Kosten selbst und alleine zu tragen hat, werden nach § 16 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) die Kosten des Gemeinschaftseigentums auf alle Eigentümer umgelegt.

duell die Gestaltung des neuen Reichs sein kann. Besonders vielfältig gestaltet sich in der Rechtsprechung die unterschiedliche Zuordnung der Balkon-Bestandteile. Ohne die Einwilligung der anderen Eigentümer dürfen Bestandteile, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, nicht verändert werden. Auch die Markise am Balkon gehört als Fassadengestaltendes Element zum äußeren Gesamtbild der Wohnanlage. Sie zählt somit zum Gemeinschaftseigentum und darf nicht ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft ausgetauscht werden. Aber auch wenn es um die Kostentragung für Sanierungen der Balkonanlagen geht, werden oft verschiedene Meinungen vertreten.

So werden Streitereien vermieden

Vor dem Erwerb einer Wohnung sollten sich potenzielle Käufer die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft genau ansehen. Hier lässt sich feststellen, inwieweit die Wohnung nach eigenen Wünschen umgestaltet werden darf. Interessant ist außerdem die Höhe des Hausgeldes.

Ein Blick auf die Liste der Eigentümer kann sich ebenfalls lohnen, denn Vermieter und Selbstnutzer ziehen nicht immer an einem Strang. Selbstnutzer legen Wert auf eine gepflegte Immobilie – auch wenn sie häufig nicht so viel dafür zahlen wollen. Im Gegensatz dazu denken private Kapitalanleger grundsätzlich erst einmal an die Rendite und wollen demnach möglichst wenig Geld in die Wohnung bzw. das Haus fließen lassen.

Warum wird oft über die Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum gestritten?

Streitereien zwischen den Sondereigentümern können sich rasch entwickeln, da in Bezug auf Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum immer die gesamte Eigentümergemeinschaft befragt und um Zustimmung ersucht werden muss.

Vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung sollte sich daher genau darüber informiert werden, welche Bestandteile der Wohnung zum Sondereigentum zählen. So kann bereits vor dem Kauf abgeschätzt werden, wie indivi-

