

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE AUFTEILUNG VON WOHNUNGSGEIGENTUM

Die Teilungserklärung ist so etwas wie das Grundgesetz der Eigentümergemeinschaft. Bei Ungewissheit über die Pflichten und Rechte der Eigentümer sollte zunächst dort nachgeschaut werden.

1

Bedeutung der Teilungserklärung

Durch die Teilungserklärung wird ein regelmäßig mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Erklärung kann auch vor der Bebauung erfolgen. Für jede Wohnung wird ein Sondereigentum gebildet und dafür ein besonderes Blatt im Grundbuch angelegt. Außerdem werden jeder Wohnung Miteigentumsanteile an dem Grundstück zugewiesen. Die Teilungserklärung legt fest, welche Nutzung der Wohnungen und etwaiger Gewerbeeinheiten zulässig ist. Sie grenzt die Instandhaltungspflichten der Wohnungseigentümer von denen der Gemeinschaft ab. Die Umlageschlüssel für Instandhaltungs- und Betriebskosten werden festgelegt und etwaige Befugnisse zum Dachausbau festgelegt. Jeder Eigentümer sollte ein Exemplar besitzen und kann es notfalls bei der Eigentumsverwaltung oder dem Grundbuchamt anfordern.

2

Abweichungen von der Teilungserklärung

Die Aufteilung eines Gebäudes durch die Teilungserklärung erfolgt auf der Grundlage von Etagenplänen, in die die einzelnen Wohnungen eingezeichnet sind. Sowohl bei später aufgeteiltem Aufbau wie auch bei Neubauten kommt es immer wieder zu Abweichungen zwischen den Plänen und den tatsächlichen Verhältnissen. Soweit nur einzelne Wände innerhalb einer Wohnung falsch angegeben sind, ist dies unschädlich. Wenn dagegen die Lage einer Wohnung nicht stimmt, einzelne Zimmer in den Plänen zu einer anderen Wohnung gehören oder gar die erworbene Wohnung noch als unausgebauter Dachraum eingezeichnet ist, entsteht ein rechtlicher Schwebezustand, ist möglicherweise die ganze Aufteilung der Wohnungen rechtlich unwirksam. Deshalb tut jeder Eigentümer oder Kaufinteressent gut daran, die Übereinstimmung der Pläne mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.

3

Ist eine Änderung der Teilungserklärung möglich?

Wohnungseigentum gibt es in Berlin seit über 50 Jahren. Viele Teilungserklärungen sind überholungsbedürftig. Eine Änderung der Teilungserklärung ist jedoch grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich. Unter Umständen müssen auch alle Banken zustimmen, für die Grundpfandrechte in den Wohnungsgrundbüchern eingetragen sind. Das macht Anpassungen in der Teilungserklärung schwer. Jedoch sind nach einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in 2007 Änderungen der Kostenverteilung bei Betriebskosten, Instandhaltungskosten und bauliche Änderungen leichter möglich.

4

Bauliche Änderungen

Bis 2007 galt es als eherner Grundsatz, dass kein Wohnungseigentümer gezwungen werden kann, baulichen Änderungen, die auch für ihn von Bedeutung sind, zuzustimmen. Dies betraf auch die Anpassung des Gebäudes an technische Standards oder gewandelte Vorstellungen wie eine Änderung der Beheizung, Fassadenisolierungen, Einbau von Isolierglasfenstern. Seit dem Juli 2007 können die Eigentümer nun mit einer Mehrheit von 3/4 aller Miteigentümer und der Mehrheit aller Miteigentumsanteile auch bauliche Änderungen beschließen, die der Modernisierung dienen, und die Kosten auch auf die Miteigentümer umlegen, die nicht zustimmen.

5

Änderung der Kostenverteilung

Seit 2007 sind auch die Möglichkeiten erleichtert, bei der Kostenverteilung Umlageschlüssel zu vereinbaren, die von der Aufteilung der Miteigentumsanteile abweichen. Dies ist vor allem interessant, um Kosten nach Verbrauch oder Verursachung umzulegen (§ 16 Abs, 3 WEG). Streitträchtig ist dagegen die ebenfalls in das Wohnungseigentumsgesetz eingefügte Möglichkeit, auch Instandhaltungskosten den Wohnungseigentümern je nach Gebrauch aufzuerlegen. So ist absehbar, dass bei jeder anstehenden Instandsetzung nun darum gestritten wird, wem die Maßnahme mehr oder weniger nützt.

6

Beschlußsammlung einsehen

Nicht alle wichtigen Vereinbarungen der Eigentümer sind in der Teilungserklärung niedergelegt. Bindend sind auch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft. So können insbesondere Änderungen der Kostenverteilung auch außerhalb der Teilungserklärung beschlossen werden. Auch Modernisierungsmaßnahmen oder die Gestattung bestimmter Nutzungen durch einzelne Eigentümer werden nur beschlossen und nicht im Grundbuch eingetragen. Um solche Beschlüsse zu dokumentieren, muss die WEG-Verwaltung seit dem 1.7.2007 eine Beschluss-Sammlung führen, in die auch Kaufinteressenten Einsicht zu gewähren ist.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.