Leseprobe

Reinhold Pachowsky

Immobilien-Verwalter 2 WEG-Ausbildung

3. Auflage

dlpVerlag

Immobilienbücher

auf der Basis vormals staatlich geprüfter

Immobilien-Fernlehrgänge

Leseprobe

Verwalter2

Ausbildung WEG

nach neuem
Wohnungseigentumsgesetz

von

Reinhold Pachowsky

3. Auflage

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie, detaillierte biblio-grafische Daten sind im Internet unter http://dnb.dnb.de abrufbar.

Texte aus einem vormals *staatlich* geprüften Verwalter-Fernlehrgang zum/zur "Geprüften Fachverwalter*in von Wohnungseigentum" des IMI Immobilien Instituts. Text und Übungen sind urheberrechtlich geschützt!

Kostenloser download: Muster-Verwaltervertrag

Das Buch ist bei VGWort (ähnl. GEMA) registriert. Jede nicht-private Nutzung, Verwertung, Verkauf etc. bedarf einer Lizenz. Für Unterricht, Seminare usw., also für Akademien, Dozenten etc. wird sie gerne kostenlos erteilt. Mehr Infos unter www.immobilien-institut.de

Alle Angaben in diesem Buch sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch Zeitablauf ergeben sich zwangläufig Änderungen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit sowie für einen evtl. damit verfolgten Zweck oder Erfolg keine Haftung übernehmen.

© Copyright by R. Pachowsky
Titelbild von Pixabay.com

6. Auflagen altes WEG
1. Auflage 2020
2. Auflage 2021
3. Auflage 2022
Neues WEG-Recht

Das Buch ist inhaltlich weitgehend identisch mit dem Verwalter2-Buch bei BoD

Inhalte im Überblick: Seite

Einführung und Lerntipps 15

Lektion 1
Rechte und Pflichten der Wohnungs-eigentümer 19

Lektion 2
Gesetzliche Verwalteraufgaben 58

Lektion 3
Buchführung und Rechnungslegung 77

Lektion 4
Jahresabschluss, Abrechnungen und Wirtschaftsplan 130

Lektion 5
Bauliche Veränderungen u. Haustechn. 187

Lektion 6
Bauliche Veränderungen u. Rücklagenb. 255

Lektion 7
Pflege der Außenanlagen 285

Lektion 8
Die Eigentümerversammlung 307

Lektion 9
Neuer Muster-Verwaltervertrag 351
Downloadhinweis

Lösungen 381
Stichworte 396
Anlage: WEG-Gesetzestext 398

Inhalte im Detail: Seite

Einführung, Lerntipps 16

Lektion 1
Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Das Gesetz und die Wohnungseigentümer

Inhalte: Seite

Einleitung 21
1. Begriffe des Wohnungseigentums 22
2. Begründung von Wohnungseigentum 24
2.1 Teilung nach § 8 WEG 25
2.2 Die Teilungserklärung 26
2.3 Tausendstel-Berechnung 27
2.4 Der Aufteilungsplan 30
2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang 31
2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung 35
3. Volle Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft 37
4. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers 39
4.1 Nutzungen und Kosten 41
4.2 Entziehung des Wohnungseigentums 42
4.3 Recht auf Abwendung eines Schadens 45
4.4 Der Verwaltungsbeirat 46
4.5 Wohnungserbbaurecht 46
4.6 Das Dauerwohnrecht 47

Fortsetzung →

5. Das Sondereigentum 47
5.1 Die Unselbständigkeit des Sondereigentums 50
5.2 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft 50
5.3 Zustimmung zum Verkauf durch den Verwalter 51
5.4 Keine Veräußerungsbeschränkung 52
5.5 Wiederaufbau 53
6. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander 54
7. Das Klagerecht des Eigentümers 56

Lektion 2

Gesetzliche Verwalteraufgaben und Pflichten

Inhalte Seite

Einleitung 59
1. Bestellung und Abberufung 60
2. Direkte Aufgaben und Befugnisse 61
2.1 Vertretung der Gemeinschaft 61
2.2 Maßnahmen von ungeordneter Bedeutung 62
2.3 Wirtschaftsplan, Abrechnung, Vermögensbericht 65
2.4 Einberufung zur Eigentümerversammlung 65
3. Besondere Verwalterleistungen 65
3.1 Verwaltung, Benutzung, Akteneinsicht 66
3.2 Bauliche Veränderungen 69
4. Vorschriften, die nicht mehr gelten 71
4.1 Verwalter und Verwaltung 71
4.2 Insthandhaltung u. Instandsetzung-alt 72

Lektion 3
Buchführung, Wirtschaftsplan, Vermögensbericht

Inhalte Seite

Einleitung 79
1. Grundlagen des Finanzwesens 81
2. Ordnungsgemäße Buchführung 82
2.1 Die DBB Differenzierte Balance-Buchführung 82
2.2 Frühere gesetzliche Grundlagen 85
2.3 Wichtige Buchhaltungsgrundsätze 85
2.4 Eröffnung und Übernahme eines Girokontos 90
2.5. Legitimation 90
2.6 Einnahmen und Ausgaben 90
2.7 Das Belegwesen 96
3. Die WEG-Buchhaltung 101
3.1 Der Kontenplan pro Objekt 101
3.2 Fortlaufende einfache Buchungen 103
3.3 Besprechung einzelner Buchungen 111
3.3.1 Problem Kontoüberziehung 114
3.3.2 Personenkonten 116
3.3.3 Die Erhaltungsrückstellung 117
3.3.4 Instandhaltungsmaßnahmen 120
3.3.5 Ausweis der „Haushaltsnahen Dienstleistungen“ 121
4. Pflicht zur Rechnungslegung 123
4.1 Rechnungsprüfung 128
4.2 Einsichtsrecht = das Recht zur Einsichtnahme 129

Lektion 4
Jahresabschluss, Abrechnungen und Wirtschaftsplan

Inhalte: Seite

Einleitung 133
1. Vorbereitungsbuchungen zum Jahresabschluss 134
1.1 Die Kassenabrechnung 134
1.2 Die Inventur 136
1.3 Die Kontenkontrolle 138
1.4 Problem: Nicht oder nicht vollständig angelegte Rücklage 140
2. Differenzierende Buchungen auf Bestandskonten 143
2.1 Kostensplitting bei Wasser und Abwasser 143
2.2 Zählerstände, Verbrauch u. Kostensplitting 144
2.3 Kostensplitting bei Heizkosten 145
2.4 Verbuchung von Hausgeld-rückständen 152
2.5 Verbuchung von offenen Rechnungen 154
3. Verbuchung von Besonderheiten 156
3.1 Tiefgaragen 156
3.2 Die Kosten eines Rechtsstreits 157
3.3 Verbuchung der Mehrwertsteuer 158
3.4 Verbuchung der versicherten Schäden 160

Fortsetzung →

3.5 Vorhand. Schulden bei Übernahme 161
3.6 Verbuchung von haushaltsnahen Dienstleistungen 162
3.6.1 Die rechtlichen Grundsätze für die Verbuchung 162
3.6.2 Unterscheidung zwischen Eigentümer und Mieter 164
3.6.3 Die Bescheinigung des Verwalters 164
3.6.4 Umsetzung in die Praxis der Buchführung 165
4. Die Rechnungsprüfung 167
5. Die Jahresabrechnung 171
5.1 Die Gesamt-Jahresabrechnung 171
5.2 Die Einzel-Jahresabrechnung 173
5.2.1 Formale Anforderungen 173
5.2.2 Umlage- und Verteilerschlüssel 175
5.2.3 Eigentümerwechsel 176
5.2.4 Muster einer Abrechnung 177
5.2.5 Die falsche Abrechnung 180
5.2.6 Frist für die Abrechnung 181
5.2.7 Guthaben und Nachzahlungen 182
6. Der Wirtschaftsplan 184

Lektion 5
Bauliche Veränderungen und Haustechnik

Inhalt Seite

Einleitung 188
1. Bauliche Veränderungen § 20 WEG 189
2. Die laufende Instandhaltung 198

2.1 Begriffe: Instandhaltung und Instandsetzung im Mietrecht 202
2.2 Die Duldungspflicht 203
2.3 Bagatellemaßnahmen im Mietrecht 204
2.4 Schadensersatz 205
2.5 Umweltverträgliche Baustoffe 205
2.6 Anzeigepflicht eines Mangels 206
2.7 Notfälle 207
3. Instandhaltungsphasen von Gebäuden 208
4. Praktische Durchführung 212
4.1 Kleinreparaturen 212
4.2 Große Insthaltungsmaßnahmen 213
4.3 Abstimmungen in der Eigentümerversammlung 220

Lektion 6
Bauliche Veränderungen und Rücklagenbildung

Inhalt: Seite

Einleitung 227
1. Instandhaltung und Instandsetzung 229
1.1 Bauliche Veränderungen aller Art 230
1.2 Modernisierung, energet. Sanierung 231
2. Energieeinsparung u.Energieausweis 233
3. Instandhaltungsmanagement als Beraterleistung 236
3.1 Die Analyse 237
3.2 Die Planung der Instandhaltung 240

Fortsetzung →

3.3 Die Organisation der Instandh. 245
4. Die Erhaltungsrücklage 252
4.1 Die gesetzliche Grundlage 252
4.2 Rücklagenorganisation in der Praxis 255
4.3 Die angemessene Höhe der Rücklage 256
4.3.1 Die geschätzte Höhe 257
4.3.2 Orientierung an der II. Berechungsverordnung 257
4.3.3 Die Petersche Formel 258
4.3.4 Die Methode Hauff und Homann 260
4.3.5 Der VDI 261
4.3.6 Bausachverständige 261
4.3.7 Inflation – Begriff und Wirkung 262
4.3.8 Rücklagenkalkulation anhand von Kostenangeboten 267
4.4 Verteilungsschlüssel zur Erhaltungsrücklage 270
5. Die Rücklage im Vermögensbericht 272
6. Instandhaltungsfehler 273
6.1 Typische Fehler 273
6.2 Fehlervermeidung 275
6.3 Dokumentation 275
Anlage: Checkliste Objektbegehung 278 ff

Lektion 7

Pflege der Außenanlagen

Inhalte: Seite

Einleitung 284
1. Garten-Bestandsaufnahme 284

1.1 Der Boden 284
1.2 Bodenpflege 286
1.3 Zaun und Hecke 287
1.4 Bäume und Sträucher 289
1.5 Der Rasen 290
1.6 Blumen 292
1.7 Das Unkraut 293
2. Gartenwerkzeuge 295
3. Pflegeregeln 296
3.1 Gießen 297
3.2 Unkraut entfernen 298
3.3 Hecke(n) und Sträucher schneiden 298
3.4 Kompostierung 298
3.5 Gehwege pflegen 299
4. Checkliste für monatliche Gartenarbeiten 301 ff

Lektion 8
Die Eigentümerversammlung

Inhalte Seite

Einleitung 305
1. Die jährliche Einberufungspflicht 307
1.1 Ausnahmen und Abgrenzungen 309
1.2 Online-Teilnahme 310
1.3 Einberufungswünsche 312
1.4 Einladungen und Fristen 313
1.5 Die Tagesordnung 314
1.6 Fehlt ein Verwalter 317

Fortsetzung →

2. Der Start der Versammlung 318
2.1 Vorsitz der Versammlung 318
2.2 Begrüßung und Beschlussfähigkeit 319
2.3 Berichterstattung des Verwalters 319
3. Beschlüsse 320
3.1 Meinungsbildung, kein Beschluss 322
3.2 Ungültige Beschlüsse 322
3.3 Nichtige Beschlüsse 323
3.4 Der "Nichtbeschluss" 323
3.5 Ungültigkeitserklärung per Gericht 324
3.6 Beschlüsse in Textform 325
3.7 Gesetzlich mögliche Beschlüsse 326
3.8 Die Entlastung 327
3.9 Die Niederschrift des Protokolls 329
3.10 Die Beschluss-Sammlung 333
4. Rechtskritische Regelungen 335
4.1 Einberufungsmängel 335
4.2 Anfechtungspunkte 336
5. Das Klagerecht des Wohnungseig. 348
6. Praktische Empfehlungen 340
6.1 Checkliste Eigentümerversammlung 340
6.2 Anlagen zum Einladungsschreiben 342
6.3 Rederecht und Dauer 343
6.4 Vorab erstelltes Versamm.Protokoll 344

Lektion 9
WEG-Beratung, neue Qualifizierungen und neuer Verwaltervertrag

Inhalte:

Einleitung	353
1. WEG-Beratungs- und Rechtsdienstl.	353
2. Der zertifizierte Verwalter	355
5. Muster-Verwaltervertrag und Dienstleistungskatalog	365
Lösungen	381
Stichworte	396
Anlage: WEG-Gesetzestext	398

Einführung und Lerntipps

Dieses Buch ist ideal für Anfänger in der WEG-Verwaltung, aber auch für sog. „alte Hasen“ (so nennt man mehrjährige, erfahrene Verwalter), die das NEUE Wohnungseigentumsgesetz (seit 1.12.20) mit seinen vielen Veränderungen kennen lernen möchten! Aus diesem Grund sind inzwischen aufgehobene Regelungen und die neuen gegenüber gestellt.

Dieses Buch beruht im Kern weithin auf einem vormals *staatlich* geprüften Fernlehrgang zum/zur *„Geprüften Fachverwalter/-in von Wohnungseigentum (IMI)“,* somit auf anerkannten Grundlagen, wenngleich das neue WEG schon große Veränderungen in der Verwaltertätigkeit bewirkt, weil die Eigentümergemeinschaft seit Dezember 2020 *voll rechtsfähig,* gewissermaßen "volljährig" geworden ist. Mehr dazu folgt.

Die nächste wichtige Neuerung für Verwalter ist, das alle nach §34c der Gewerbeordnung nun "*Wohnimmobilienverwalter*"*) und gleichzeitig Gewerbetreibende nach § 34c GeWO geworden sind. Dazu gehört auch die Weiterbildungspflicht mit 20 Lernstunden alle drei Jahre. Hierfür haben wir das Fachbuch: „Verwalter 1 Weiterbildung“. Details folgen.

*) In diesem Buch wird immer „der Verwalter“ in der männlichen Form genannt. Sie ist als Berufs-bezeichnung gedacht und keine gentermäßige Bezeichnung. Alle Frauen sind hier ausdrücklich einbezogen!

Dieses Buch legt den Grundstein und geht in's **WEG-Detail**. Es hat folgenden Aufbau:

In der *Lektion 1* werden die Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer beschrieben, denn das WEG ist ein Gesetz für die Wohnungseigentümer!

In der Lektion *2* werden die (reduzierten) gesetzlichen Verwalteraufgaben beschrieben und von solchen, die der Mitwirkung, z.B. als WEG-Berater, bedürfen.

Kern der Verwaltertätigkeit sind die unveränderten Lektionen 4 (Buchführung), 5 (Abrechnung, Wirtschaftsplan) und 8 (Eigentümerversammlung).

Die meisten Verwalterpflichten haben deshalb den Charakter eines reinen *Dienstvertrags*, das heißt: *Erfüllung der büromäßigen gesetzlichen Dienstleistungen ähnlich wie ein Beamter oder Berater.* Die früheren Werksvertragsanteile, die rechtlich einen „Erfolg" im weitesten Sinne erforderten, wie das zum Beispiel bei Reparaturen der Fall ist, sind aus dem Gesetz verschwunden. Dadurch ist das gesetzliche Berufsrisiko bedeutend gesunken.

*** Lerntipps**

Sofern Sie die Materie gründlich erlernen möchten, kommen Sie um ein „richtiges" Lernen, das zugleich anstrengend ist, nicht herum. Damit es gelingt, empfehle ich Ihnen, einige Grundregeln des Lernens anzuwenden und zwar:

- Einen *gemütlichen* Lernplatz einrichten
- Zur für Sie richtigen Zeit lernen (morgens, mittags, abends)
- Wichtiges laut lesen
- Wichtiges selbst aufschreiben z.B. auf einem Notizblock oder in eine Textdatei oder
- Legen Sie Ihr *eigenes* **Immobilien-Lexikon an!**
- Produktive Pausen zum Überdenken des Stoffes machen
- Sich eine *Belohnung* für das Lernen gönnen.

Am Ende des Buchs werden Sie über ein breites WEG-Verwalterfachwissen verfügen, das Sie in die Lage versetzt, eine *qualifizierte* Verwalter- und WEG-Beratertätigkeit – selbständig oder angestellt - ausüben zu können.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium!

Reinhold Pachowsky
www.pachowsky.de

Rechtliche Kenntnisse

Lektion 1
Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Das Gesetz und die Wohnungseigentümer

Inhalte: Seite

Einleitung	21
1. Begriffe des Wohnungseigentums	22
2. Begründung von Wohnungseigentum	24
2.1 Teilung nach § 8 WEG	25
2.2 Die Teilungserklärung	26
2.3 Tausendstel-Berechnung	27
2.4 Der Aufteilungsplan	30
2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang	31
2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	35
3. Volle Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft	37
4. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	39
4.1 Nutzungen und Kosten	41
4.2 Entziehung des Wohnungseigentums	42
4.3 Recht auf Abwendung eines Schadens	45
4.4 Der Verwaltungsbeirat	46

Fortsetzung →

4.5 Wohnungserbbaurecht 46
4.6 Das Dauerwohnrecht 47
5. Das Sondereigentum 47
5.1 Die Unselbständigkeit des Sondereigentums 50
5.2 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft 50
5.3 Zustimmung zum Verkauf durch den Verwalter 51
5.4 Keine Veräußerungsbeschränkung 52
5.5 Wiederaufbau 53
6. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander 54
7. Das Klagerecht des Eigentümers 56

Einleitung

Diese Lektion behandelt das *neue* Wohnungseigentumsgesetz und zwar zunächst diejenigen Paragrafen, die die Eigentümer unmittelbar betreffen wie zum Beispiel die Begründung von Wohnungseigentum, die Miteigentumsanteile bzw. Tausendstel usw. und es handelt von den unmittelbaren Rechten und Pflichten der Wohnungsseigentümer.
Wie schon eingangs erwähnt, sind mit dem neuen WEG die Eigentümer voll rechtsfähig geworden und somit für viele Aufgaben, die früher die Verwaltung zu tun hatte, *rechtlich selbst verantwortlich*.
Das ist neu und wird einige Zeit brauchen, bis es die Verwalter und die Eigentümer verstanden haben.

Wir beginnen jedoch „ganz vorne“ beim Wohnungseigentum, nämlich bei der Begründung bzw. Einrichtung. Die Begründung des Wohnungseigentum im Grundbuch hat zum Beispiel der Bauträger, Aufteiler oder Voreigentümer vorgenommen. Als Verwalter können und dürfen Sie daran nichts ändern.

Fühlt sich ein Eigentümer ungerecht behandelt, zum Beispiel bei den Tausendstel (folgt), dann muss er selbst aktiv werden.
Als Verwalter sollten Sie jedoch wissen, wie das Wohnungseigentum zustande kommt und welche Kriterien für die Eigentümer gelten.

<Lektion 1>

1. Begriffe des Wohnungseigentums (§ 1 WEG)

Eigentumswohnungen sind begrifflich wohl nahezu jedem bekannt. Rechtlich heißt die Eigentumswohnung stets „Sondereigentum“ (als Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum).

Merke:
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, das grundbuchamtlich mit einem bestimmten Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden ist.

Dies bedeutet: Wohnungseigentum ist rechtlich echtes Eigentum, nämlich das grundbuchrechtlich eingetragene Eigentum an einer bestimmten Wohnung. Diese Wohnung ist wiederum Bestandteil eines Hauses bzw. einer Wohnanlage, somit ist der Wohnungseigentümer zugleich Anteilseigentümer am Gemeinschaftseigentum. Jeder Wohnungseigentümer kann mit seiner Wohnung frei umgehen, z.B. diese selbst bewohnen, vermieten, verkaufen, vererben, verschenken usw., soweit Gesetze und Rechte Dritter nicht entgegenstehen.

Bezüglich des Gemeinschaftseigentums, also z.B. dem Grundstück, Treppenhaus, technische Anlagen etc. ist der Eigentümer in der Verfügung beschränkt, denn hier entscheiden Eigentümer gemeinsam in einer sog. Eigentümerversammlung, d.h. dort wird über Maßnahmen demokratisch abgestimmt.

Merke: <Lektion 1>

Das Eigentum besteht aus folgenden Elementen:

- Dem *Sondereigentum* an einer Wohnung oder ggf.
- Dem *Teileigentum* (= gewerbliche Einheit)
- Dem gemeinschaftlichen Eigentum an „Dach und Fach“
- Dem Gremium der Wohnungseigentümer-gemeinschaft (WEG)

Alle Elemente sind untrennbar miteinander verbunden, ein Wohnungseigentümer kann sich davon nicht ausschließen. Er braucht sich allerdings nicht aktiv bei der Eigentümer-gemeinschaft zu beteiligen.

Wichtige Begriffe:

- *Sondereigentum* ist das Eigentum an einer bestimmten Wohnung (= Wohnungseigentum). Das Wohnungseigentum ist verbunden mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Büroräume, Laden, Lagerraum etc.).
Ansonsten wird es gleich dem Sondereigentum an Wohnungen behandelt.

- *Garagenstellplätze* gelten rechtlich als Räume.

- *Gemeinschaftseigentum* ist, simpel ausdrückt, alles "drum herum" um eine Wohnung, z.B. Dach, Außenwände, Treppenhaus, Grundstück, Heizungsanlage usw., also alles, was nicht

Wohnungs- oder Teileigentum ist sowie das gesamte Grundstück.

- *Die Wohnungseigentümergemeinschaft* besteht begrifflich aus allen Wohnungseigentümern. In einer (jährlichen) Wohnungseigentümer-versammlung beschließen sie mit Mehrheit über alle notwendigen Dinge der Verwaltung.

2. Begründung von Wohnungseigentum

Abschnitt 2 §§ 2 – 8 des WEG: Begründung des Wohnungs-eigentums

§ 2 Arten der Begründung
Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

Wohnungseigentum muss formalrechtlich „begründet“ werden. Diese Begründung ist bereits vom Bauträger oder dem Voreigentümer erfolgt und sie konnte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 2 (oben) auf zwei Arten erfolgen.

1. Durch vertragliche Einräumung von Sonder-eigentum nach § 3 WEG
2. Durch Teilung.

Die erste Möglichkeit ist in der Praxis ein Ausnahmefall und vor allem für WEG-Verwalter von sehr seltener Bedeutung. Auf eine weitergehende Behandlung wird deshalb verzichtet, weil sie für die Verwaltung keinen praktischen Unterschied darstellt.

2.1 Teilung nach § 8 WEG

Der übliche Fall ist deshalb die Teilung des Grundbuchs nach § 8 WEG:

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

(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 das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

Weitere Absätze und gesamtes WEG siehe Anlage

Das bedeutet: Der in Abteilung I des Grundbuchs eingetragene (ursprüngliche) Eigentümer kann das Eigentum in verschiedene Teil-Eigentumsbereiche aufteilen und für jedes Sondereigentum ein eigenes Grundbuchblatt anlegen lassen.

Um Wohnungs- und Teileigentum begründen zu können, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

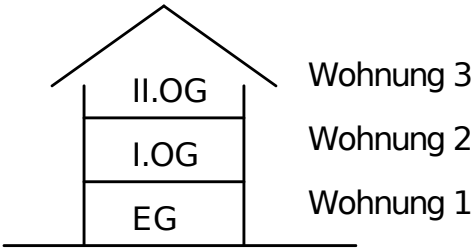
- Eine Teilungserklärung
- Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Ein Aufteilungsplan.

Beispiel:

Die Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG ist ein sehr formaler, nahezu abstrakter Vorgang.

Aufteilung in Eigentumswohnungen;

Skizze: <Lektion 1>



Aus einem 3-Familienhaus mit 3 Wohnungen (bisher ein Grundbuchblatt) werden drei Eigentums-wohnungen mit drei eigenen Grundbuchblättern.

2.2 Die Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist die einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grund-buchamt, dass er sein bisheriges Alleineigentum in Miteigentumsanteile aufteilen will, so dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen) in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden wird. Dies gilt gleichermaßen für die Aufteilung von bestehenden Anwesen sowie auch für den Neubau von Eigentumswohnungen.

Die Miteigentumsanteile werden nach Tausendstel berechnet. Ein gesamtes Objekt hat 1000/ Tausendstel oder auch 10.000/ Zehntausendstel.

Unter „Miteigentumsanteil“ wird somit eine Zahl verstanden, die den rechnerischen Anteil einer

Wohnung im Verhältnis zum gesamten Haus bzw. der Wohnanlage angibt. Das gesamte Haus hat dabei in der Summe stets die Zahl 1000 (oder 10.000) Miteigentumsanteile.

Beispiel: Formulierung in der Teilungserklärung
Miteigentumsanteil von ...../1000 (Tausendstel) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ..... bezeichneten Wohnung im ..... Geschoss /links/ Mitte/rechts samt Kellerabteil Nr. .... und Bodenabteil Nr. .....

2.3 Tausendstel-Berechnung

In der Regel wird zur Berechnung der Miteigentumsanteile die Wohnfläche zugrunde gelegt.
Die Formel lautet:
1000 / Summe der m² -Wohnfläche = Tausendstel

Beispiel:
Eine Wohnanlage hat insgesamt 1000 m² Wohnfläche, (= 1000-Tausendstel), somit hat im Normalfall eine Wohnung von 100 m² einen Anteil von 100-Tausendstel.

Angenommen, ein Wohnhaus umfasst 10 Wohnungen je 70 m². Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt somit 700 m . Ein m² Wohnfläche umfasst somit 1000 ÷ 700 m² = 1,429/1000-stel. Eine Wohnung hat somit 1,429 x 70 = 100,03 Tausendstel.

Gegenprobe:

100,03 Tausendstel. x 10 Wohnungen = 1000,03, d.h. eine Wohnung ist mit 0,03 Tausendstel abzurunden, damit die Gesamtsumme 1000/Tausendstel ergibt.

Möglich ist es, die Tausendstel nach anderen Maßstäben zu berechnen, z.B. nach Verkaufspreisen, Staffelung nach Lage, Straßenseite und Hofseite, Punktesystem usw. Hierzu gibt es keine gesetzlich vorgeschriebene Regelung. Die Berechnung der Anteile liegt im Ermessen des aufteilenden Eigentümers, soweit keine *groben* Ungerechtigkeiten - in rechtlicher Hinsicht - entstehen.

Die Erfahrung ist jedoch, dass, je mehr man differenziert, es immer schwieriger wird, eine „gerechte“ Aufteilung vorzunehmen. Wichtig ist eine *gleichmäßige* Aufteilung (der rechtliche Gegenbegriff ist „ungleichmäßig“, d.h. die Aufteilung darf nicht ungleichmäßig sein). Dies gilt insbesondere dann, wenn auch die Bewirtschaftungskosten, auf die wir noch zu sprechen kommen werden, vom Eigentümer ebenfalls nach Tausendstel zu tragen sind.

Übung:

Bearbeiten Sie bitte folgende Aufgabe:
Ein 6-Familienhaus besteht aus folgenden Wohnungen:

1) EG links 80 m²

2) EG rechts 60 m²
3) I.OG links 80 m²
4) I.OG rechts 70 m²
5) II. OG links 80 m²
6) II. OG rechts 70 m²

Aufgabe: Berechnen Sie die 1000stel-Anteile jeder Wohnung.

Erarbeiten Sie bitte hier oder extern (extra Blatt, Textprogramm etc.) die Lösung nach diesem Schema:

a) Die Gesamtwohnfläche beträgt ..... m².

b) Ein m² Wohnfläche hat somit ..... Tausendstel.

c) Anteil der einzelnen Wohnungen 1-6 nach Tausendstel:

	Tsd. ?
1) EG links 80 m²	
2) EG rechts 60 m²	
3) I.OG links 80 m²	
4) I.OG rechts 70 m²	
5) II. OG links 80 m²	
6) II. OG rechts 70 m²	

Tsd. Summe: ==========

<Lektion 1>

Lösung
a. Die Gesamtwohnfläche beträgt 440 m².

b. Ein m² Wohnfläche hat somit 2,2727 Tsd.

c. Anteil der einzelnen Wohnungen:

1) EG links 80 m²	181,816	Tsd.
2) EG rechts 60 m²	136,374*)	Tsd.
3) I.OG links 80 m²	181,816	Tsd.
4) I.OG rechts 70 m²	159,089	Tsd.
5) II. OG links 80 m²	181,816	Tsd.
6) II. OG rechts 70 m²	159,089	Tsd.
Summe	1000,00	*)

*) aufgerundet, damit die Summe 1000 ergibt.

In dieser Weise berechnet nun zum Beispiel der Aufteilende die Miteigentumsanteile der verschiedenen Wohnungen und gibt diese Zahlen einem Notar zur Ausfertigung einer entsprechenden Teilungserklärung.

Dieser Teilungserklärung folgt in der Regel - ebenso durch den Notar erstellt - die so genannte Gemeinschaftsordnung, in der alle Bestimmungen über das Verhältnis der künftigen Wohnungseigentümer zueinander geregelt sind. Dazu später mehr.

Ende der Leseprobe