

Fallstricke beim Kauf von Immobilien - Teilungserklärung unbedingt einsehen

Bremer Notarkammer. Wer heutzutage ein attraktives Immobilienangebot erhält, steht meist unter erheblichem Zeitdruck, andere Kaufinteressenten stehen bereits Schlange. Doch wer den Kaufvertrag voreilig unterschreibt, könnte seine Entscheidung später bereuen. Der Betroffene sollte sich Zeit nehmen und den Kauf sorgfältig rechtlich prüfen. Dazu gehört unbedingt, vorab die Teilungserklärung und Miteigentümerordnung einzusehen.

Wer Eigentümer einer Wohnung wird, wird gleichzeitig Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft und ist automatisch an die Regelungen gebunden, die sich die Eigentümergeinschaft gegeben hat. Häufig gilt das auch für Käufer eines Reihenhauses. Vor Vertragsunterzeichnung sollte sich der Kaufinteressent unbedingt über die Verhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft informieren. Welche Räume und Gebäudeteile zu welcher Wohnung gehören, wo Sondereigentum aufhört und Gemeinschaftseigentum anfängt, ist in der Teilungserklärung fixiert – eine Art „Grundgesetz“ der Eigentümergeinschaft. Die Gemeinschaftsordnung ist ein Teil davon und regelt weitere Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander sowie das Verhältnis zur Verwaltung.

Aus der Teilungserklärung ergibt sich u.a., welche Räume und Flächen gemeinschaftlich genutzt werden dürfen und inwieweit einzelnen Eigentümern Sondernutzungsrechte zustehen. Auch die Art der Nutzung, z.B. ob als Kellerraum, Trockenboden, Fahrradstellplatz oder als Rasenfläche sowie Nutzungsverbote, z.B. als Ferienwohnung kann darin verbindlich geregelt sein. Ob Tierhaltung verboten ist oder ob es Vorgaben für die äußerliche Gestaltung, wie Markisen oder SAT-Anlagen, gibt, erfährt der Käufer ebenfalls aus der Teilungserklärung. Plant der Erwerber bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen am Kaufobjekt, ist dies häufig nur mit Zustimmung aller Miteigentümer bzw. nach vorheriger Änderung der Teilungserklärung möglich. Das setzt meist Einstimmigkeit voraus. Auch auf die Regelungen zur Eigentümerversammlung, z.B. zum Stimmrecht, zur Verteilung von Kosten sowie zu Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sollte der Käufer vorab einen Blick werfen.

Um einen guten Überblick über durchgeführte und geplante Maßnahmen der Eigentümergeinschaft zu erhalten, ist es ratsam, sich die Protokolle früherer Wohnungseigentümerversammlungen sowie Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne vorlegen zu lassen. Damit bekommt der Immobilienkäufer auch einen ersten Eindruck, wie es um die Harmonie innerhalb der Gemeinschaft bestellt ist und ob es möglicherweise Streitigkeiten mit Handwerkern oder Nachbarn gibt. Im Idealfall verfügt der zuständige Verwalter über eine Beschlussammlung, auf die der Betroffene ebenfalls nicht verzichten sollte.

Käufer sollten wissen, dass bei der Beurkundung des Kaufvertrages die Teilungserklärung meist nicht vorliegt. Der Notar erteilt nur allgemeine Hinweise zu den Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts. Möchte der Betroffene konkrete Fragen zur Teilungserklärung stellen, sollte er unbedingt rechtzeitig vor der Beurkundung den Notar ausdrücklich darauf ansprechen. Selbstverständlich steht auch hierfür der Notar zur Verfügung.

Wer sich im Vorfeld von einem Notar zu diesem Thema beraten lassen möchte, findet im Internet unter www.notar.de den richtigen Ansprechpartner.

Pressekontakt:

Andrea Zaszczynski
Telefon: 040-41 32 70 30
Fax: 040-41 32 70 70
E-Mail: info@azetpr.com

Unternehmen

AzetPR International Public Relations GmbH
Wrangelstraße 111
20253 Hamburg

Internet: www.azetpr.com