

„Erwerb von Wohnungseigentum“ – Serie von Alexander Brederick, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, und Anja Mlosch, Rechtsanwältin Berlin und Essen.

1. Eigentum an Immobilien

Grundsätzlich gehören das Eigentum an einem Grundstück und das Eigentum am darauf errichteten Gebäude zusammen (§ 94 BGB). Das Gebäude ist ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Grundstücks, so sind sie dies als Miteigentümer - als sogenannte **Bruchteilseigentümer**.

Das bedeutet, allen Miteigentümern gehört das ganze Grundstück mit dem gesamten Gebäude gemeinsam, ohne dass sich einer auf einen bestimmten Teil als sein alleiniges Eigentum berufen könnte.

2. Eigentum an einer Wohnung

Um das Eigentum an bestimmten Teilen eines Gebäudes - beispielsweise an einer Wohnung oder an einem Ladenlokal - erwerben zu können, bedarf es verschiedener, gesetzlich geregelter Voraussetzungen:

Bevor einzelne Wohnungen einer Immobilie veräußert werden können,

muss zunächst Wohnungseigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum z.B. an einer bestimmten Wohnung, verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört.

Sondereigentum:

z.B. Räume einer Wohnung, abgetrennter Keller, Garage, Stellplatz etc.

Gemeinschaftseigentum:

das Grundstück, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen z.B. Treppenhaus, Aufzug, Flur etc.

Zur **Begründung von Wohnungseigentum** sieht das Gesetz im Wohnungseigentumsgesetz

-kurz: WEG - zwei Möglichkeiten vor:

Vertragliche Vereinbarung oder Teilungserklärung

1. Vertrag - Grundstück und Immobilie im Eigentum mehrerer Miteigentümer

§ 3 WEG ermöglicht es diesen Miteigentümern das Miteigentum **per Vertrag** zu beschränken:

Es kann vertraglich vereinbart werden, dass einzelnen Miteigentümern Sondereigentum an einer Wohnung oder auch an „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ eingeräumt wird.

Voraussetzung für diese Einräumung von Sondereigentum ist allerdings, dass *die Wohnungen oder sonstigen Räume **in sich abgeschlossen** sind* (§ 3 Abs. 2 WEG).

2. Teilungserklärung - Grundstück und Immobilie im Eigentum eines Alleineigentümers

§ 8 WEG ermöglicht es dem Alleineigentümer **durch Teilung** Wohnungseigentum zu begründen: Durch Teilungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt.

Da § 8 WEG auf die oben schon beschriebene Regelung des § 3 Abs. 2 WEG verweist, ist auch bei der Teilungserklärung erforderlich, dass *die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind* (§ 3 Abs. 2 WEG).

3. Form und Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch für den Vertrag unter Miteigentümern sowie für die Teilungserklärung des Alleineigentümers

Für beides, die Vertragsvereinbarung und die Teilungserklärung gelten strenge Formvorschriften.

1. Für den Vertrag unter Miteigentümern gilt die

Formvorschrift des § 4 WEG:

(1) Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

(2) Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.

Das Eigentum an einem Grundstück geht gemäß § 925 BGB durch **Auflassung und Eintragung ins Grundbuch** über. Die Auflassung, das heißt, die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers über den Eigentumsübergang, muss gegenüber einem Notar erklärt werden.

Zur Begründung von Wohnungseigentum ist also erforderlich, dass die vertragliche Einigung der Miteigentümer über die Einräumung von Sondereigentum (z.B. in Form von Eigentumswohnungen) **gegenüber einem Notar erklärt** wird und dass die **Eintragung im Grundbuch erfolgt**.

Da das Grundbuchamt gemäß der Vorschrift des § 29 GBO zur Eintragung des Sondereigentums die Vorlage einer notariellen Urkunde verlangt, ist der Notar mit der Beurkundung zu beauftragen.

2. Für die Teilungserklärung des Alleineigentümers gilt

zwar nicht § 4 WEG, **aber** auch hier ist **§ 29 GBO zu beachten:**

„Eine Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.“

Das bedeutet: auch die **Teilungserklärung des Alleineigentümers** ist dem Grundbuchamt als **Urkunde, in notariell beglaubigter Form** vorzulegen.

4. Grundbuchamt

Bevor das Grundbuchamt die Eintragung der Teilung in Wohnungseigentum tatsächlich vornimmt, muss es zunächst die **Eintragungsbewilligung** erteilen.

Welche Unterlagen, sind dem Grundbuchamt vorzulegen, damit die Eintragungsbewilligung erteilt wird?

Der Aufteilungsplan:

Es handelt sich dabei um eine Bauzeichnung, die von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel bzw. Stempel versehen wurde.

Aus dem Aufteilungsplan muss die Aufteilung des Gebäudes, die Lage und Größe der im Sondereigentum und die Lage und Größe der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile klar ersichtlich sein.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung:

In ihr wird bescheinigt, dass die Wohnung und die sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Sie muss bei der Baubehörde beantragt und von dort, mit Unterschrift und Siegel bzw. Stempel versehen, erteilt werden.

Um die Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt zu erhalten sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Formloser Antrag
- Eigentumsnachweis
- Bauzeichnungen (2-fach) mit Bezeichnung der einzelnen Räume der jeweiligen Eigentumseinheit mit der entsprechenden Nummer der Eigentumseinheit

Zusammenfassend: Wovon hängt die Entstehung von Wohnungseigentum ab?

- Teilungserklärung oder vertragliche Einigung aller Miteigentümer
- notariell beurkundete Teilungserklärung bzw. notariell beurkundeter Vertrag
- von der Bauaufsichtsbehörde erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung
- von der Bauaufsichtsbehörde mit Unterschrift und Siegel bestätigter Aufteilungsplan
- vom Grundbuchamt erteilte Eintragungsbewilligung
- Eintragung der Teilung im Grundbuch
- Anlegen der einzelnen Wohnungsgrundbücher bzw. der Teileigentumsgrundbücher
- für jede Eigentumseinheit gesondert

Mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher wird die Teilung wirksam.

Exkurs - Bewilligung Drittbeteiligter:

Häufig stellt sich bei Gläubigern - insbesondere Grundschuldgläubigern - oder sonstigen Drittbeteiligten die Frage, ob die Wohnungseigentumsbegründung an einem Grundstück, also die Eintragung der Teilungserklärung nicht vom Erfordernis ihrer Bewilligung abhängt.

§ 19 der Grundbuchordnung (GBO) bestimmt nämlich, dass

„Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.“

Das Recht des Grundschuldgläubigers könnte betroffen sein, jedoch erst beim tatsächlichen Wechsel des Eigentümers. Das heißt, erst wenn das neu begründete Wohnungseigentum veräußert wird und der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen werden soll.

Ein Bewilligungserfordernis schon bei Eintragung der Teilungserklärung besteht nicht.

5. Beteiligte im Wohnungseigentumsgesetz

An dieser Stelle soll kurz umrissen werden, welche relevanten Beteiligten das WEG beschreibt:

Wohnungs- und Teileigentümer

Nach § 10 I WEG sind die Wohnungs- bzw. Teileigentümer **Inhaber der Rechte und Pflichten** des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums.

Wohnungseigentümergeinschaft

Die **Gesamtheit der Wohnungseigentümer** eines Grundstücks bildet die Wohnungseigentümergeinschaft, die nach § 10 VI WEG teilrechtsfähig, d.h. selbst vor Gericht klagen und verklagt werden kann.

Eigentümerversammlung

Sie ist das **Entscheidungsorgan** der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 23 WEG). Sie hat Beschlusskompetenz über die Belange der Gemeinschaft oder Einzelner (gemäß WEG oder Vereinbarung). Gesetzlich festgelegte Beschlusskompetenzen betreffen u.a. die Art und Weise von Zahlungen, Fälligkeiten und Folgen des Zahlungsverzugs, etc.

Verwalter

Nach § 21 WEG steht die **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Da dies bei einer Vielzahl von Wohnungseigentümern schwierig sein kann, sieht das WEG die Möglichkeit der Verwalterbestellung vor. Die Bestellung eines Verwalters ist nicht zwingend vorgeschrieben, nach § 26 WEG erfolgt sie durch Abstimmung der Wohnungseigentümer. Wenn allerdings nur ein Wohnungseigentümer einen Verwalter wünscht, muss dieser nach § 20 II WEG bestellt werden.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG: So ist er z.B. berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und muss für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Sorge tragen.

6. Teilungserklärung u. Begründung v. Wohneigentum oder sonstigen Teileigentum vor Baubeginn

Die vorstehenden Ausführungen zum Entstehen von Wohnungseigentum gelten auch in den Fällen, in denen ein **Gebäude auf dem Grundstück noch gar nicht errichtet** ist, sondern erst errichtet werden soll. Es muss dann ein **Aufteilungsplan** vorgelegt werden, der die zu errichtenden Wohnungseinheiten exakt erkennen lässt und aus dem sich bereits die **Abgeschlossenheit der einzelnen Sondereigentumseinheiten** ergibt.

Das WEG erwähnt diese Fallgruppe ausdrücklich.
So beispielsweise in

§ 3 WEG

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer

*abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder **zu errichtenden Gebäude** eingeräumt wird.*

(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

ebenso in

§ 8 WEG **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.*

(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

7. Inhalt der Teilungserklärung

Dringend zu beachten ist - insbesondere beim Erwerb von Wohnungseigentum - der genaue Inhalt der Teilungserklärung (bzw. des Miteigentümervertrages).

Die Teilungserklärung bestimmt den

genauen **Inhalt und Umfang des Sondereigentums** sowie
den genauen **Inhalt und Umfang des Gemeinschaftseigentums**.

Aus diesen Inhalten ergeben sich Rechte und Pflichten, deren Inhaber die Wohnungseigentümer sind. Die Rechte und Pflichten sind im WEG geregelt oder können gegebenenfalls durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer geregelt werden -

oder sie finden sich bereits **in der Teilungserklärung** z. B. als Bestimmung des Inhalts des Sondereigentums.

Unter Umständen kann die **Eintragung einer solchen Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Grundbuch** erforderlich sein. Das gilt insbesondere dann, wenn diese Vereinbarung zum Sondereigentum im Falle der Weiterveräußerung des Wohnungseigentums auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam sein soll.

Dazu:

§ 10 WEG **Allgemeine Grundsätze**

(1) Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. **Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.** Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers **nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.**

Zuschnitt der Teilungserklärung auf die konkrete Wohnanlage:

Es sollten in der Teilungserklärung und der in den meisten Fällen gleichzeitig mitbeurkundeten Gemeinschaftsordnung Bestimmungen enthalten sein, die auf die konkrete Wohnanlage zugeschnitten sind.

zur Bestimmung der Miteigentumsanteile
zur Bestimmung der Kostentragung
zu Stimmrechten der einzelnen Wohnungseigentümer etwa nach Wohnungsgröße
etc.

Klare Bestimmungen, die an objektivierbare Kriterien anknüpfen, können helfen, spätere Streitigkeiten zu vermeiden und damit die Zufriedenheit und das Verhältnis innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft deutlich verbessern.

Probleme und Streitigkeiten ergeben sich häufig aus ungenauen oder als ungerecht empfundenen Regelungen in der Teilungserklärung oder der in den meisten Fällen in der gleichen notariellen Urkunde festgehaltenen Gemeinschaftsordnung.

Zuweisung von Sondernutzungsrechten:

Die Teilungserklärung kann weiterhin die Zuweisung von Sondernutzungsrechten enthalten. Sind diese Zuweisungen überwiegend zu Gunsten einiger weniger Wohnungseigentümer, ohne einen angemessenen Ausgleich für die Übrigen zu bestimmen, so sind hier Streitigkeiten und Konflikte zu befürchten.

Beispiel:

In der Teilungserklärung wird die Gartennutzung einem Wohnungseigentümer unter Ausschluss aller übrigen zugewiesen. Es wird jedoch kein Ausgleich für die Übrigen gewährt. Solche einseitigen Zuweisungen bergen erhebliches Konfliktpotential und sollten beim Erwerb erkannt oder noch besser, unter Einflussnahme auf die Teilungserklärung, verhindert werden.

Prüfen eigener Nutzungsmöglichkeiten:

Zu prüfen ist vor einem Erwerb in jedem Fall immer, ob das Wohneigentum überhaupt entsprechend der eigenen Bedürfnisse und Erfordernisse nutzbar ist. So kann es beispielsweise möglich sein, dass aufgrund entsprechender Festlegungen in der Teilungserklärung die Nutzung der einzelnen Räume in

der erworbenen Wohnung nicht frei wählbar ist. So kann etwa festgelegt sein, dass sich Küche und Bad nur in den aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Räumen befinden dürfen und nicht stattdessen im Wohnzimmer.

Eine solche Regelung kann im Hinblick auf Sanitärleitungen etc. nachvollziehbare und sinnvolle Gründe haben, in jedem Fall sollte man sich vor dem Erwerb einer Wohnung oder eines Grundstücks eingehend kundig machen und informieren.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage etc.:

Es ist es wichtig zu klären, ob die laufenden Kosten bezahlt sind. Der Käufer kann etwa für rückständiges Wohngeld haften, wenn die Gemeinschaftsordnung dies vorsieht und die Fälligkeit erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer eintritt.

Mit ähnlichen Risiken sieht sich ein Käufer konfrontiert, wenn so genannte **Sonderumlagen** beschlossen sind oder ein solcher Beschluss bevorsteht. Sonderumlagen drohen, wenn die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht und größere Reparaturen anstehen. Der Käufer haftet gegebenenfalls für diese Umlagen, wenn die Gemeinschaftsordnung es vorsieht und die Fälligkeit erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer eintritt.

Exakte Begrifflichkeiten:

Die Begriffsbestimmungen in einer Teilungserklärung sollten sehr sorgfältig auf ihren tatsächlichen Inhalt geprüft werden. Unklarheiten sind stets ein Anlass für spätere Konflikte.

Beispielsfall:

Im Jahr 2006 hatte das Kammergericht über die Frage zu entscheiden, was mit der in der Teilungserklärung enthaltenen Formulierung gemeint war, die besagte, das über der Wohnung Nr. X gelegenen **Dachgeschoß sei dieser zur Sondernutzung zugewiesen**. Da sich in diesem Dachbereich oberhalb der übrigen Dachgeschosshöhe eine Glaspyramide befand, entbrannte Streit über die Frage, ob nur das Dach in normaler Geschoßhöhe oder der gesamte Luftraum bis zum Dach - also auch die Pyramide - zur Sondernutzung durch einen bestimmten Wohnungseigentümer zugewiesen war. War der gesamte Dachraum gemeint oder nur das Dachgeschoss in üblicher Geschoßhöhe?
vgl. KG Urteil vom 17.2.2006 -Az. 13 U 42/05-

Antwort: *Die zulässigen Berufungen der Beklagten sind unbegründet. Das Landgericht hat im Ergebnis zu Recht festgestellt, dass der Dachboden in Pyramidenform im Dachgeschoss des Gebäudes zum Sondereigentum der Einheit Nr. 12, gehört.*

Ein solcher Fall wird nicht sicher vermeidbar sein, aber der Hinweis darauf soll sensibilisieren für eine detaillierte und genaue Lektüre der Teilungserklärung vor dem Erwerb von Wohnungseigentum, insbesondere wenn es sich, wie im Beispielsfall der Dachboden, um den Erwerb spezieller Sondereigentumsanteile handelt, die grundsätzlich Teil des Gemeinschaftseigentums sind.

Exkurs Dachgeschoss:

Es gilt dafür ohne Einschränkung das oben bereits Gesagte:

Der Erwerb eines Dachgeschosses oder Dachbodens kommt nur unter einer der beiden im Folgenden genannten Voraussetzungen in Betracht:

Entweder wurde **Teileigentum durch Teilungserklärung des Grundstückseigentümers begründet**. Das heißt, es existiert für den Dachboden bereits ein Teileigentumsgrundbuch, aus welchem sich der exakte Umfang des Sondereigentums und damit verbundenen Gemeinschaftseigentumsanteils ergibt.

Oder es wird unter Zustimmung aller Miteigentümer (Wohnungseigentümer) **ein Vertrag über die Herauslösung des Dachbodens aus dem Gemeinschaftseigentum** und die **Zuweisung des Dachbodens als Sondereigentum** geschlossen und die **Eintragung im Grundbuch** erwirkt.

Sofern keine dieser Voraussetzungen vorliegt und gegebenenfalls schon absehbar ist, daß eine Einstimmigkeit unter den Wohnungseigentümern nicht zu erzielen sein wird, ist ein Erwerb des Dachbodens nicht möglich. Es handelt sich dann bei dem Dachboden um isoliert unveräußerliches Gemeinschaftseigentum.

Der Erwerber sollte in jedem Fall beim Kauf einer Eigentumswohnung oder Immobilienteils sehr sorgfältig prüfen, ob ein rechtswirksamer Erwerb überhaupt möglich ist.

Veräußerungsbeschränkungen:

Das WEG sieht in § 12 die Möglichkeit vor, in der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums Veräußerungsbeschränkungen zu vereinbaren. So könnte beispielsweise das Recht zur Veräußerung des Wohnungseigentums von der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer abhängen.

§ 12

Veräußerungsbeschränkung

*(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer **zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung** anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten **bedarf**.*

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

In jedem Fall ist angeraten, die Teilungserklärung genau auf solche Veräußerungsbeschränkungen hin zu untersuchen, da eine solche Beschränkung den Erwerb des Wohnungseigentums unter Umständen sehr unattraktiv und unwägbar werden lassen kann.

8. Kaufvertrag und Bauträgervertrag

1. Bauträgervertrag:

Der **Bauträger baut auf eigenes Risiko mit eigenen oder finanzierten Geldmitteln**. Seine Tätigkeit besteht zum einen in der Errichtung von Immobilien auf eigenem Grund und zum anderen darin, dem Erwerber das Eigentum sowohl am Grundstück, als auch am darauf erstellten Gebäude oder eben an Wohnungseigentum, zu verschaffen.

Im Unterschied zum Bauträger ist ein Bauunternehmer derjenige, der beauftragt ist auf fremdem Grund Bautätigkeiten auszuführen.

Inhalt des Vertrages:

Zur Abwicklung des Geschäfts wird ein **Bauträgervertrag** geschlossen, in dem sich der Bauträger verpflichtet, die Immobilie **entsprechend einer vereinbarten Baubeschreibung zu errichten** und anschließend dem **Erwerber das Eigentum daran zu verschaffen** – entweder am gesamten Grundstück mit Gebäude oder an einem Grundstücksanteil, der verbunden ist mit beispielsweise dem Sondereigentum an einer Wohnung.

Es handelt sich also um eine Kombination aus Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag.

Form des Vertrages:

Da der Bauträgervertrag also auch die Eigentumsverschaffung enthält, sind die Formvorschriften ebenso wie beim reinen Grundstückskaufvertrag zu beachten. Das bedeutet es ist eine **notarielle Beurkundung** des Vertrags erforderlich.

Der Käufer sollte sich vor dem Beurkundungstermin die Baubeschreibung und die Baupläne aushändigen lassen und gründlich prüfen. Auf diese Unterlagen wird bei der Beurkundung des Vertrags Bezug genommen. Sie sind für die Vertragsparteien verbindlich.

Gesetzliche Vorgaben:

Die Bauträgere Tätigkeit unterliegt den strengen Regelungen der GewO und der MaBVO (Makler- und Bauträger-VO).

So richtet sich die Fälligkeit des Kaufpreises hiernach. Der Käufer hat regelmäßig in Raten nach dem tatsächlichen Baufortschritt zu zahlen. Alternativ ist häufig eine Zahlung gegen Vorlage einer vom Bauträger zu stellenden Bankbürgschaft vorgesehen.

Darüber hinaus regelt der Bauträgervertrag den Zeitplan und den Umfang der Bauerrichtung und etwaige Sonderwünsche des Käufers.

Mängel:

Im Falle eines Mangels richten sich die Ansprüche des Käufers nach den Regelungen über den Werkvertrag. Demzufolge kann der Käufer zuerst Nachbesserung verlangen und nach Fehlschlagen der Nachbesserung Minderung (Kaufpreisreduzierung) verlangen.

Ein Rücktritt vom Vertrag bei gravierenden nicht behebbaren Mängeln sollte tatsächlich nur letztes Mittel sein, da dann nur noch der unsichere Rückzahlungsanspruch gegen den Bauträger besteht und die im Grundbuch bereits eingetragene Vormerkung gegenstandslos wird.

Besondere Vorsicht beim Bauträgervertrag:

Zur eigenen Sicherheit sollte vor Abschluss eines Bauträgervertrages ein Bauträger stets sorgfältig ausgewählt und überprüft werden:

- die Historie des Unternehmens
- Recherche, inwieweit Problemprojekte des Bauträgers bekannt sind
- Einholung von Referenzen z.B. durch Kontakt mit früheren Käufern

- Besichtigung von Referenzobjekten
- Prüfen des allgemeinen Rufs des Unternehmens
- und nach Vertragsschluss: baubegleitende Qualitätssicherungsmaßnahmen

2. Grundstückskaufvertrag

Der reine Grundstückskaufvertrag bzw. Wohnungseigentumskaufvertrag umfasst im Gegensatz zum Bauträgervertrag lediglich den Eigentumsübergang. Der Vertrag ist im Beisein beider Vertragspartner notariell zu beurkunden.

Erforderlich ist das Vorliegenden folgender Voraussetzungen:

- Eintrag der Immobilie im Grundbuch (sog. Grundbuchblattstelle). Dieser findet sich entweder in den Erwerbsurkunden oder in einem Grundbuchauszug.
- Persönliche Daten der Vertragsteile: Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, Güterstand (ledig, verheiratet, geschieden).
- Kaufpreis der Immobilie.
- Räumungstermin für die Übergabe der Immobilie an den Erwerber.
- Sofern Altschulden des Veräußerers im Grundbuch eingetragen sind, Angaben zur Bank.
- Liste bezüglich mitverkaufter Gegenstände (z.B. Küche, Einbauschränke etc.)

Beurkundung:

Im Notartermin verliest der Notar die gesamte Urkunde, klärt die letzten noch offenen Fragen ab und fügt noch letzte Änderungen in den Vertragstext ein.

Es erfolgt dann die Unterschrift durch die Vertragsteile und den Notar, die notarielle Urkunde ist errichtet, der Vertrag wirksam abgeschlossen.

Eine Serie von Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Brederick und Rechtsanwältin Anja Mlosch, Berlin und Essen.

Gern können Sie auch unseren Vortrag zu diesem Thema oder zu anderen Themen buchen.

Wir übernehmen deutschlandweit Fälle im Miet- und Baurecht. Wir vertreten Mieter, Vermieter, Hausverwalter, Wohnungsverwalter, Makler, Bauherrn, Architekten und Bauunternehmer. In unserer Kanzlei sind unter anderem Fachanwälte für Baurecht, Verwaltungsrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig.

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte

Berlin-Charlottenburg: Kurfürstendamm 216, 10719 Berlin

Berlin-Mitte: Palais am Festungsgraben, 10117 Berlin

Berlin-Marzahn: Marzahner Promenade 28, 12679 Berlin

Potsdam: Friedrich-Ebert-Straße 33, 14469 Potsdam

Tel. (030) 4 000 4 999

Mail: fachanwalt@mietrechtler-in.de

Essen: Ruhrallee 185, 45136 Essen

Tel. (0201) 4532 00 40

Alles zum Mietrecht: www.mietrechtler-in.de