

FAQ - IMMOBILIEN

Das hier erstellte Dokument dient zur Hilfe bei einem Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie. Die Begriffe sind aus Teilungserklärungen und Kaufvertrag zusammengetragen worden.

1.	Abgeschlossenheitsbescheinigung	2
2.	Aufteilungsplan	2
3.	Basiszinssatz (Diskontsatz)	2
4.	Baulast	2
5.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	3
6.	Dienstbarkeit (Grundbuch)	3
7.	Flurstück	3
8.	Fälligkeit	3
9.	Gemarkung	4
10.	Grunddienstbarkeit	4
11.	Grunderwerbsteuer	4
12.	Grundbuch	5
13.	Grundschild	5
14.	Grundpfandrecht	6
15.	Katasterkarten (Flurkarten)	6
16.	Liegenschaftskataster	6
17.	Löschung	6
18.	Miteigentumsanteil	6
19.	Sondereigentum	7
20.	Sondernutzungsrecht	7
21.	Telleigentum	7
22.	Teilungserklärung (WEG)	7
23.	Unbedenklichkeitsbescheinigung	7
24.	Veräußerungsbeschränkung (Wohnungseigentum)	8
25.	Wirtschaftsplan (WE-Verwaltung)	8
26.	Wohnungseigentum	8
27.	Wohnungseigentümerversammlung	9
28.	Zahlungsverzug	10
29.	Zwangsvollstreckungsklauseln in notariellen Verträgen	10

1. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Baubehörde bescheinigt, dass die („im beiliegenden siehe Aufteilungsplan“) mit Nummern bezeichneten Wohn- und/oder nicht Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Zu den abgeschlossenen Einheiten

können auch zusätzliche Räume außerhalb des abgeschlossenen Bereichs gehören, z.B. Keller- oder Speicherräume.

Als abgeschlossen können auch Garagenstellplätze „gelten“, die dauerhaft markiert sind. Diese Bescheinigung ist neben dem Aufteilungsplan Voraussetzung für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durch Teilungserklärung oder Teilungsvertrag und veranlasst erst das Grundbuchamt Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher anzulegen.

2. Aufteilungsplan

Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Aufteilungsplan. Er entspricht in seinem Erscheinungsbild im wesentlichen den für die Baugenehmigung erforderlichen Bau- insbesondere Grundrisszeichnungen im Maßstab 1:100. In ihm werden die Sondereigentumseinheiten (Wohnungen, die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume, PKW-Stellplätze bzw. Garagen, gewerbliche Einheiten) in jeweils aufsteigender Nummernfolge bezeichnet und oftmals mit farblichen Abgrenzungslinien dargestellt. Balkone und Loggien (nicht dagegen ebenerdige Terrassen) müssen in die farbliche Umrandung einbezogen werden, damit ihr Sondereigentumscharakter eindeutig wird. Die Nummern sind Bezugsgrundlage für die Bestimmung des Sondereigentums in der Teilungserklärung. Das Merkmal der Abgeschlossenheit muss sich aus der Darstellung im Aufteilungsplan ergeben. Dieser muss das Gesamtgebäude erfassen.

Der Aufteilungsplan ist der Teilungserklärung bzw. der Urkunde über die vertragliche Einräumung von Sondereigentum als Anlage beizufügen und wird damit Bestandteil der Grundakte.

3. Basiszinssatz (Diskontsatz)

Zinssatz, zu dem die Deutsche Bundesbank Wechsel von den Kreditinstituten bis 23.12.1998 angekauft hat. Durch Einführung des EURO wurde der Diskontsatz im Diskontsatz-Überleitungsgesetz für die Übergangszeit bis 31.12.2001 durch einen Basiszinssatz der EZB ersetzt. Soweit auf den Diskontsatz in Verträgen Bezug genommen wird, gilt nunmehr der Basiszinssatz. Diese gesetzliche Änderung begründet keinen Anspruch auf Vertragskündigungen.

4. Baulast

Öffentlich-rechtliche Last, die sich aus einer freiwilligen Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ergibt. Gegenstand einer solchen Verpflichtung ist ein Verhalten, das sich nicht bereits aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt, z. B. Duldung, dass der Nachbar das Grundstück befährt. Der häufigste Fall einer Baulast ist die Einräumung einer Bebauungsmöglichkeit im Grenzabstandsbereich. In diesem Fall muss der Eigentümer des belasteten Grundstücks bei Errichtung eines Gebäudes den nachbarlichen Grenzabstand zusätzlich übernehmen. Der Grundstückseigentümer muss eine Erklärung über die Einräumung der Baulast gegenüber der Baubehörde abgeben. Mit Eintrag in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast eine öffentlich rechtliche Last. Baulastenverzeichnisse werden in Bayern nicht geführt. Hier wird auf beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in den Grundbüchern zugunsten der Gemeinden ausgewichen.

5. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Das Wesen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit besteht darin, dass es ein auf eine Person bezogenes Nutzungsrecht an einem Grundstück gewährt. Die Absicherung im Grundbuch erfolgt in Abteilung II. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist weder vererblich noch sonst übertragbar. Sie kann sich aber auf mehrere Personen beziehen. So kann z.B. ein Wohnungsrecht für Ehegatten bestellt werden. Am besten werden in einem solchen Fall zwei gleichrangige Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen.

Die Dienstbarkeit kann nicht mit Leistungspflichten des Berechtigten verbunden werden, es sei denn, sie haben eine wirtschaftlich untergeordnete Bedeutung (z.B. Durchführung von Schönheitsreparaturen an der Wohnung durch die Wohnungsberechtigten, Zahlung der Strom-, Wasser-, Heizkosten). Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten werden vielfach zugunsten von Versorgungsunternehmen eingetragen, die das belastete Grundstück zur Durchführung einer Leitung, Unterbringung einer Trafostation u.a. benutzen wollen.

6. Dienstbarkeit (Grundbuch)

Dienstbarkeiten sind Rechte Dritter zu Lasten eines Grundstückseigentümers. Es gibt drei Typen der Dienstbarkeiten: die Grunddienstbarkeit (z.B. Wegerechte, Überfahrtsrechte, Leitungsrechte), die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (z.B. Wohnungsrecht) und den Nießbrauch. Dienstbarkeiten müssen als sogenannte dingliche Rechte ins Grundbuch eingetragen werden. Sie entstehen erst mit dieser Eintragung.

7. Flurstück

Ein Flurstück ist der Teil einer Flur, der von Linien eingeschlossen und im Kataster mit besonderer Nummer aufgeführt ist. Ein Flurstück darf nicht Flächen aus verschiedenen Grundstücken umfassen. Mehrere Flurstücke können jedoch im Grundbuch ein „Grundstück“ bilden.

8. Fälligkeit

Die Fälligkeit bezieht sich auf den Zeitpunkt, zu dem ein Vertragspartner die von ihm geschuldete Leistung zu erbringen hat.

Die Fälligkeit ist im Bauvertragsrecht unterschiedlich geregelt. So wird der Werklohn der Handwerker und Bauunternehmer nach BGB-Vertrag mit der Abnahme der Bauleistung fällig. Sowohl nach BGB-Werkvertrag (§ 632 a) als auch bei einem VOB-Vertrag §16 VOB/B) kann der Vertragspartner gegebenenfalls Abschlagszahlungen für gesonderte verlangen. Nach VOB sind diese Zahlungen innerhalb von 18 Tagen nach Zugang der Leistungsaufstellung fällig. Die Schlusszahlung muss binnen zweier Monate, nachdem eine nachprüfbar Rechnung vorgelegt wurde, beglichen werden. Das Architektenhonorar setzt ebenfalls die abnahmefähige Erbringung der Leistung und die Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung voraus.

Im Mietrecht wird in der Regel eine Vorfälligkeit hinsichtlich der Mietzahlungen vereinbart (Fälligkeit am Monatsanfang). Dem entspricht beim Wohnungsmietvertrag mittlerweile auch die gesetzliche Vorschrift. Beim Makler wird der Provisionsanspruch fällig, sobald er entstanden ist.

9. Gemarkung

Das Gebiet einer Gemeinde wird durch die Gesamtheit der Flurstücke, die zu der Gemeinde gehören, festgelegt. Überwiegend besteht das Gemeindegebiet aus mehreren Gemarkungen. Eine Gemarkung kann aber auch Teile von mehreren Gemeindegebieten umfassen.

Für die Nummerierung wird eine geschlossene Gruppe von Flurstücken jeweils zu einem Nummerierungsbezirk zusammengefasst. Der Nummerierungsbezirk für die Flurstücke im Kataster ist identisch mit einer Gemarkung.

Die Gemarkungen werden nach ihrer geografischen Lage benannt. Als Benennung wird möglichst der Name einer Gemeinde, eines Gemeindeteils oder eines gemeindefreien Gebiets verwendet. Sind derartige Möglichkeiten nicht gegeben, so wird die Benennung aus einer für die betreffende Örtlichkeit gebräuchlichen geografischen Bezeichnung abgeleitet.

10. Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit ist das dingliche Absicherungsmittel eines Rechts an einem Grundstück („dienendes Grundstück“), das dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks („herrschendes Grundstück“) zusteht. Das Recht kann ein beschränktes Nutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks sein (z.B. Geh- und Fahrrecht) oder eine Duldungspflicht des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks (z.B. Duldung einer Grenzbebauung) oder der Ausschluss eines Rechts des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks (z.B. des Betriebs eines bestimmten Gewerbes). Die Grunddienstbarkeit kann ohne Zustimmung des Berechtigten nicht gelöscht werden und muss von einem Grundstückserwerber übernommen werden. In der Regel besteht sie „ewig“, wenn nicht eine zeitliche Beschränkung vorgesehen ist. Ein mit einer Grunddienstbarkeit belastetes Grundstück bedeutet eine mehr oder weniger starke Beeinträchtigung und ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes wertmindernd zu berücksichtigen.

11. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine besondere Umsatzsteuer auf Grundstücksumsätze. Erfasst werden Umsatzvorgänge aller Art. Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer schließen sich gegenseitig aus. Beim Grundstückserwerb kann jedoch zur Umsatzsteuer optiert werden. In diesem Fall unterliegt auch die Umsatzsteuer der Grunderwerbsteuer. Bei der Umsatzsteuer wird die Grunderwerbsteuer zur Hälfte angerechnet. Unentgeltliche Grundstücksüberlassungen und das Vererben von Grundstücken unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer. Bemessungsgrundlage ist regelmäßig der „Wert der Gegenleistung“ und nur in wenigen Ausnahmefällen der „Wert des Grundstücks“ der dann nach den gleichen Vorschriften berechnet wird, wie der für die Erbschaft- und Schenkungsteuer relevante Grundbesitzwert.

Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 %. Der für die Grunderwerbsteuer maßgebliche Grundstücksbegriff entspricht der bürgerlich rechtlichen Grundstücksdefinition. Ein mitveräußertes Zubehör unterliegt deshalb nicht der Grunderwerbsteuer. Allerdings ist im Kaufvertrag ein entsprechender Antrag an das Finanzamt zu stellen und der Wert des Zubehörs zu beziffern. Das gleiche gilt für alle mitveräußerten beweglichen Gegenstände, die nicht Zubehör sind.

Verkäufer und Käufer sind hinsichtlich der Grunderwerbsteuer dem Finanzamt gegenüber Gesamtschuldner. In der Kaufvertragsurkunde wird aber in der Regel bestimmt, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat.

Wird ein Erwerbsvorgang rückgängig gemacht (z.B. Rücktritt von einem Kaufvertrag) wird auf Antrag eine bereits bezahlte Grunderwerbsteuer zurückerstattet.

Ausgenommen von der Besteuerung sind u.a. Erwerbsvorgänge, die der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen, Erwerbsvorgänge zwischen Verwandten 1. Grades und deren Ehegatten, Erwerbsvorgängen zwischen Ehegatten, auch wenn sie geschieden sind und der Erwerb der Vermögensauseinandersetzung dient. Grunderwerbsteuer fällt auch dann nicht an, wenn der Wert der Gegenleistung 2.500 Euro nicht übersteigt."

12. Grundbuch

Beim Grundbuch handelt es sich um ein öffentliches Register der im Grundbuchbezirk gelegenen Grundstücke und den mit ihnen verbundenen Rechten (Bestandsverzeichnis). Es dient der Dokumentation der Eigentumsverhältnisse (Abteilung I), der auf den Grundstücken ruhenden Lasten und Beschränkungen (Abteilung II) und der auf ihnen ruhenden Grundpfandrechten (Abteilung III). Für jedes „Grundstück“ i.S.d. Grundbuchrechts wird ein Grundbuchblatt angelegt, das sich in die oben beschriebenen Abteilungen gliedert (Grundbuch organisiert als Realfolium).

Abteilung I kann unrichtig werden, wenn der eingetragene Eigentümer stirbt. Der Erbe muss die Grundbuchberichtigung beantragen.

Zu den Lasten zählen Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Reallasten und das Erbbaurecht. Beschränkungen sind solche, die das Verfügungsrecht des Eigentümers beschränken etwa bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers. Eine Reihe von eintragungsfähigen Vermerken können ebenfalls auf Beschränkungen hinweisen, etwa der Umlegungs- und der Sanierungsvermerk.

Einsicht in das Grundbuch kann jeder nehmen, der ein berechtigtes Interesse darlegt (etwa auch der Makler, der einen schriftlichen Makler-Verkaufsauftrag vorlegen kann).

Das Einsichtsrecht bezieht sich auch auf die Grundakte, in denen die Dokumente enthalten sind, die zu den Eintragungen im Grundbuch gehören (z.B. notarieller Kaufvertrag).

Durch Einführung des automatisierten Abrufverfahrens im Rahmen der Datenfernübertragung können mit Genehmigung der Länderjustizverwaltungen Gerichte, Behörden, Notare öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und an dem Grundstück dinglich berechnete Kreditinstitute sich auf einfachem Wege Grundbuchabschriften besorgen.

13. Grundschuld

Die Grundschuld ist das heute bei weitem häufigste dingliche Absicherungsmittel für Immobiliendarlehen. Überwiegend handelt es sich dabei um Buchgrundschulden. Ihrem Charakter nach ist die Grundschuld eine Sicherungsgrundschuld. Dabei steht als Sicherungszweck ein Darlehen im Vordergrund. Abgesichert werden aber könnte auch die Erbringung einer Leistung durch den Schuldner. Die Grundschuld muss allerdings betragsmäßig beziffert werden. In einer Zweckbestimmungserklärung gegenüber dem Gläubiger muss der Eigentümer klarstellen, welchen Sicherungszweck die Grundschuld erfüllen soll.

Die Grundschuld gewährt dem jeweiligen Gläubiger das Recht der „Befriedigung aus dem Grundstück“. Das kann geschehen durch Beschlagnahme von Mieten, durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung. Die Befriedigung erfolgt jedoch lediglich „aus“ dem Grundstück. D.h., dass der Gläubiger gegen den Schuldner keinen direkten Leistungsanspruch hat, sondern nur das Grundstück dafür haftet, dass die Forderungen gegen den Schuldner aus den Erträgen des Grundstückes oder aus dessen Verwertung beglichen werden. Will der Schuldner eine derartige Verwertung seines Grundstückes vermeiden, muss er die Forderungen aus seinem sonstigen Vermögen begleichen.

Der Hauptunterschied zwischen Grundschuld und Hypothek besteht darin, dass die Grundschuld vom Bestand einer schuldrechtlichen Forderung unabhängig (abstrakt) ist. Einer eingetragenen Grundschuld muss nicht einmal eine Forderung zugrunde liegen. So kann sich z.B. der Eigentümer eines Grundstückes durch erstrangige Eintragung einer Eigentümergrundschuld Rangstelle und Kreditschaffungsmöglichkeiten sichern. Eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld kann auch wiederholt für Darlehen verwendet werden. Grundschulden können auch in bestimmten ausländischen Währungseinheiten (Dollar, englische Pfund, Schweizer Franken) und natürlich auch in EURO eingetragen werden.

14. Grundpfandrecht

Das Grundpfandrecht ist ein Absicherungsmittel für ein Darlehen. Es wird entweder in der Ausgestaltungsform der Grundschuld oder – ganz selten noch – der Hypothek in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen.

15. Katasterkarten (Flurkarten)

Katasterkarten enthalten die zeichnerischen Darstellungen der Flure und Flurstücke mit Grenzverläufen und Grenzsteinen in einer Gemarkung. Die Katasterkarten werden heute überwiegend elektronisch geführt (ALK = Automatisierte Liegenschaftskarte, bzw. DFK = digitalisierte Flurkarte). Der Vorteil: Sie sind maßstabsunabhängig und blattschnittfrei. Katasterkarten stellen die Ausgangsbasis für verschiedene Verwendungszwecke dar. (Lagepläne, Leitungspläne, Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Erfassung von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen usw.)

16. Liegenschaftskataster

Amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne der Grundbuchordnung, das bei den Katasterämtern geführt wird. Das Verzeichnis enthält im Gegensatz zu den Bestandsverzeichnissen der Grundbücher alle Grundstücke einschließlich Erbbaurecht und Wohnungseigentum. Dies gilt auch für Grundstücke, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Das Liegenschaftskataster besteht aus den Katasterbüchern und Katasterkarten.

17. Löschung

Löschung ist die Beseitigung einer Eintragung im Grundbuch. Die erledigte Eintragung wird jedoch nicht aus dem Grundbuch entfernt, sondern rot unterstrichen oder durchgestrichen. Unter der Spalte „Löschungen“ wird anschließend ein spezieller Lösungsvermerk eingetragen. Damit soll auch später noch erkennbar sein, wann sich welche Eintragungen erledigt haben. Im Zweifel kommt es nicht auf die Rötung, sondern auf die Eintragung des Vermerks an. Die Löschung muss von demjenigen bewilligt werden, dessen Recht davon berührt wird.

18. Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil ist ein fiktiver Bruchteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Bruchteilsgemeinschaft). Beim Wohnungseigentum ist der Miteigentumsanteil stets noch mit Sondereigentum verbunden, das in der Teilungserklärung bezeichnet und in das Grundbuch eingetragen wird.

In der Praxis wird der Anteilsfaktor in $\frac{1}{1000}$ oder $\frac{1}{10.000}$ ausgedrückt. Die Addition aller Miteigentumsanteile muss dann stets 1000 bzw. 10.000 ergeben.

19. Sondereigentum

Sondereigentum ist der Bereich des Wohnungseigentums, der der ausschließlichen Nutzungsbefugnis des Wohnungseigentümers unterliegt und an dem er ein grundbuchlich dokumentiertes Eigentumsrecht stets in Verbindung mit Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum hat. Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

20. Sondernutzungsrecht

Das Recht eines einzelnen Wohneigentümers auf die alleinige und ausschließliche Nutzung bestimmter Räume oder Flächen, die sich im gemeinschaftlichem Eigentum befinden, wird als Sondernutzungsrecht bezeichnet.

Sondernutzungsrechte sind weit verbreitet und werden häufig für die alleinige Nutzung an einer Gartenteilfläche, an einer Terrasse im Erdgeschoss oder einem Kfz-Stellplatz vor dem Haus durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeräumt, oder in der Teilungserklärung ausgewiesen.

21. Teileigentum

Teileigentum ist nach dem WEG definiert als Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Hier gilt das gleiche wie beim Wohnungseigentum, nur dass das zugewiesene Sondereigentum nicht Wohnzwecken dient. Beispiele für Teileigentum: Garagen, Läden, Büros usw...

22. Teilungserklärung (WEG)

Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum in Miteigentumsanteile aufteilen und jeden Anteil mit dem Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen in einem errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbinden. Der Teilungserklärung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde und der Aufteilungsplan mit den eingezeichneten und nummerierten Sondereigentumseinheiten beizulegen. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

Alternativ zur Teilungserklärung kann Wohnungseigentum auch im Wege einer vertraglichen Einräumung durch mehrere Eigentümers eines Grundstücks entstehen.

23. Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bescheinigung vom Finanzamt, die der Käufer eines Grundstücks erhält, nachdem die fällige Grunderwerbsteuer gezahlt oder sichergestellt ist. Auch bei nicht Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerben wird eine Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt. Sie ist Voraussetzung dafür, dass der Käufer als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird.

24. Veräußerungsbeschränkung (Wohnungseigentum)

Die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht kann nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Von dieser allgemeinen Regelung gibt es Ausnahmen z.B. bei Veräußerung von Wohnungseigentum. Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten – des Verwalters – bedarf.

Die Zustimmung zur Veräußerung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden, wenn also der Erwerber als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund einer gemeinschaftswidrigen Gefahr unzumutbar ist. Die Unzumutbarkeit muß ihre Ursache in der Person des Erwerbers haben, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Vorliegende Umstände, die darauf schließen lassen, dass der Erwerber seine Beitragspflichten nicht erfüllen wird, rechtfertigen die Versagung der Zustimmung.

25. Wirtschaftsplan (WE-Verwaltung)

Der Wirtschaftsplan enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums an einer Wohnungseigentumsanlage. Er wird jeweils für ein Kalenderjahr vom Verwalter erstellt und ist Grundlage für die Berechnung des „Hausgeldes“, das jeder Wohnungseigentümer monatlich zu bezahlen hat. Die Genauigkeit und Qualität eines Wirtschaftsplanes lässt sich daraus erkennen, inwieweit sie betragsmäßig der später folgenden Jahresabrechnung entspricht.

26. Wohnungseigentum

Die Möglichkeit, Eigentum an einer Wohnung zu erwerben, ist durch das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.3.1951 (WEG) ermöglicht worden. Das Gesetz bezeichnet das Wohnungseigentum als Sondereigentum, das verbunden ist mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, konstruktive Teile, Anlagen und sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen des Gebäudes). Wohnungseigentum kann durch Vertrag zwischen den Miteigentümern oder durch Teilung des Eigentums an einem geplanten oder bestehenden Mehrfamilienhausgrundstück begründet werden. Die Teilung führt zur Anlage von Wohnungsgrundbüchern.

Als „geborenes“ Wohnungseigentum wird jenes bezeichnet, das durch den Bau von Eigentumswohnungen entsteht. „Gekorenes“ Wohnungseigentum entsteht dagegen durch Umwandlung von Mietwohnobjekten bzw. Privatisierung der Wohnbestände der öffentlichen Hand, in Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum. Deshalb hat der Wohnungseigentümer das Recht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren und das gemeinschaftliche Eigentum nach den Regeln der Eigentümergeinschaft zu gebrauchen.

Das Verhältnis untereinander regeln die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung (sogenannte Gemeinschaftsordnung), wobei von den Bestimmungen des WEG abgewichen werden kann. Derartige Abweichungen wirken in der Regel gegenüber späteren Erwerbem des Wohnungseigentums nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Eine Ausnahme bilden die vereinbarungsersetzenden Beschlüsse, die unanfechtbar geblieben und bestandskräftig geworden sind. Beschlüsse der Wohnungseigentümer wirken auch gegen den späteren Eigentümer.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sind grundsätzlich wirksam, solange nicht ein Gericht die Ungültigkeit festgestellt hat. Der Wohnungseigentümer hat die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die

Kosten (Instandhaltung, Verwaltung) im Verhältnis seines Miteigentumsanteils zum gesamten gemeinschaftlichen Eigentum zu tragen. Maßgeblich sind die im Grundbuch festgelegten Miteigentumsanteile. Zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist grundsätzlich ein Verwalter zu bestellen, der die Verwaltung zusammen mit der Wohnungseigentümergeinschaft übernimmt.

Das Eigentum kann einem Wohnungseigentümer entzogen werden. Voraussetzung ist eine so schwere Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann. Die Eigentümer können dann durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss (= mehr als die Hälfte aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage) die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

Tatbestände, die eine erfolgreiche Beschlussfassung zur Entziehung des Wohnungseigentums ermöglichen, sind wiederholte grobe Verstöße des Eigentümers gegen die ihm obliegenden Pflichten, trotz vorausgegangener Abmahnung. Eine solche schwere Verletzung seiner Verpflichtungen wäre beispielsweise gegeben, wenn der Wohnungseigentümer länger als drei Monate mit den Hauskosten im Rückstand gerät und diese Summe mehr als 3% des Einheitswertes seiner Eigentumswohnung beträgt,

27. Wohnungseigentümerversammlung

Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist das Beschlussorgan einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Die Eigentümer beschließen nach bestimmten Stimmrechtsregeln, wobei nach dem WEG das Kopfprinzip für die Auszählung der Stimmen gilt.

Beschlussgegenstände sind die Angelegenheiten der Gemeinschaft, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören. Dazu zählen u.a. die Genehmigung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung, die Aufstellung der Hausordnung sowie etwa erforderliche Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Die Einberufung muss mindestens unter Einhaltung einer Frist von einer Woche erfolgen. Im Einladungsschreiben sollen die Beschlussgegenstände hinreichend genau bezeichnet werden.

Neben der jährlich einmal stattfindenden Eigentümerversammlung, die vom Verwalter einzuberufen ist, können auch außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden. Der Verwalter muss dies tun, wenn mindestens ein Viertel aller Wohnungseigentümer dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe schriftlich verlangt. Ersatzweise kann auch der Verwaltungsbeirat die Einberufung vornehmen.

Ist eine Wohnungseigentümerversammlung nicht beschlussfähig, muss der Verwalter zur Wiederholungsversammlung einladen. Diese ist dann ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig.

In der Gemeinschaftsordnung oder durch einen Organisationsbeschluss kann der Verwalter ermächtigt werden, sich des Instruments der „Eventualeinberufung“ zu bedienen, mit der Maßgabe, dass in der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung für den Fall der Beschlussunfähigkeit der (ersten) Versammlung schon die Einladung zur Wiederholungsversammlung ausgesprochen wird. Diese findet in der Regel 30 Minuten später statt.

Über jede Eigentümerversammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden der Versammlung (in der Regel der Verwalter) einem Wohnungseigentümer und - falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist - von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterschreiben ist.

Fehlt der Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter zur Wohnungseigentümersammlung einladen. Ist ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt, kann auf entsprechenden (begründeten) Antrag das zuständige Wohnungseigentumsgericht einen Notverwalter einsetzen, der die Versammlung einberuft.

28. Zahlungsverzug

Seit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung fälliger Zahlungen“ am 30. Mai 2000 kommt ein Schuldner automatisch in Verzug, wenn er nach Ablauf von 30 Tagen nach Zugang der Rechnung bzw. dem in der Rechnung ausgewiesenen Fälligkeitstermin nicht gezahlt hat. Eine etwaige zusätzliche Mahnung berührt die 30-Tagefrist nicht.

Allerdings kann in einem Vertrag abweichend von der neuen Regelung vereinbart werden, dass der Verzug mit der Mahnung einsetzt – auch vor Ablauf der 30-Tagefrist. Bei Schuldverhältnissen, die zu wiederkehrende Zahlungen an bestimmten Kalendertagen verpflichten, tritt nach wie vor Verzug bereits ein, wenn die Zahlung zu einem dieser Termine nicht erfolgt. Ab Verzug entstehen Verzugszinsen in Höhe von nunmehr 5% über dem Basiszinssatz, der von der Bundesbank in viermonatlichen Abständen (1.1., 1.5. und 1.9.) an die Entwicklung des Zinssatzes für längerfristige Refinanzierungsgeschäfte, einem der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank, angeglichen wird.

29. Zwangsvollstreckungsklauseln in notariellen Verträgen

In der Regel wird in notarielle Kaufvertragsurkunden eine Zwangsvollstreckungsklausel aufgenommen. In ihr unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, wenn er den vereinbarten Kaufpreis zum Fälligkeitszeitpunkt nicht oder nicht ganz entrichtet. Der Notar bezieht die Notargebühren – für die beide Parteien gesamtschuldnerisch haften – in die Zwangsvollstreckungsklausel mit ein. Schließlich kann auch für Maklerprovisionen, die zum Kaufvertragsbestandteil gemacht werden, eine Zwangsvollstreckungsklausel vereinbart werden. In einem solchen Fall erhält auf Anforderung auch der Makler eine Vollstreckbare Ausfertigung, die sich auf die Maklergebühr bezieht.