

DIE TEILUNGSERKLÄRUNG

Wer sich mit dem Gedanken trägt, eine Eigentumswohnung zu erwerben, der sollte neben der Objektlage, der Nachbarschaft und natürlich dem Zustand des Hauses auch wissen, worauf er sich einlässt. Denn die Besonderheit liegt darin, dass der zukünftige Eigentümer einer Eigentumswohnung einer Finanz- und Schicksalsgemeinschaft beiträgt.

Deshalb sollte er vor dem Erwerb der Wohnung die Teilungserklärung genau lesen. Sie verrät dem zukünftigen Wohnungseigentümer, was rechtlich und finanziell auf ihn zukommt.

Experten bezeichnen das Papier auch gerne als „Gesetz der Eigentümergemeinschaft“. Darin wird festgelegt, welche Räume und Flächen zu welcher Wohnung gehören und von wem sie genutzt werden dürfen. Des Weiteren ist in dem Dokument die Gemeinschaftsord-

nung oder das Stimmrecht im Rahmen der Eigentümersammlung. Dieses Stimmrecht kann nach dem sogenannten „Wertprinzip“ (Größe des Miteigentumsanteils), nach dem sogenannten „Kopfprinzip“ (jeder Eigentümer zählt als eine Stimme) oder nach dem sogenannten „Objektprinzip“ (je Wohnung eine Stimme) geregelt sein. Die Einflussnahme ist von Bedeutung, wenn zukünftige Entscheidungen über Renovierungen oder Veränderungen am Objekt anstehen.

Garten- und Landschaftsbau

- Pflasterarbeiten
- Terrassengestaltungen
- Natursteinarbeiten
- Bordsteinabsenkungen
- Bürgersteigpflasterungen

- Gartengestaltungen
- Gartenpflege
- Baumdienst
- Rollrasen
- Zaunbau

Über 20 Jahre im Dienst unserer Kunden

Van Assche e.K.

Fachbetrieb der Handwerkskammer Münster
 Maria-von-Linden-Straße 18, 45665 Recklinghausen
 Telefon 023 61 / 49 35 50, Telefax 023 61 / 49 16 61
 Homepage: www.van-assche.de



nung für das Gesamtobjekt hinterlegt. Letztere regelt, ähnlich einer Vereinssatzung, die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander. Dazu können Winterdienste, Flurreinigung oder die Pflege der Gartenanlage zählen.

Zurück zur Teilungserklärung: Diese notarielle Urkunde wird mit Gründung der Eigentümergemeinschaft und Aufteilung der Immobilie in Wohn- und Gemeinschaftseigentum im Grundbuch eingetragen. Bestandteil der Teilung ist stets ein Aufteilungsplan der einzelnen Gebäudeteile mit deren Zuordnung zu den Wohnungen. Die Eigentümergemeinschaft kann diese Aufteilung im Prinzip nur einstimmig ändern. Änderungen bedürften immer der notariellen Beurkundung.

Die Teilung hat mehrere Bestandteile. Im ersten Teil werden die einzelnen Wohnungen mit ihren zugehörigen Räumen benannt. Dazu zählen Kellerräume, der Dachboden, aber auch Garagen und der Garten oder Balkone. In guten Erklärungen ist die Zuordnung genau dargelegt, das verhindert spätere Streitigkeiten. Die zugeordneten Nutzungsrechte, z. B. an einer bestimmten Rasenfläche, werden als Sondernutzungsrechte bezeichnet, während Gemeinschaftsflächen, wie z. B. der Hausflur, als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen werden.

Es gibt in der Teilungserklärung auch noch einen zweiten Teil: die Gemeinschaftsordnung. Diese ähnelt einer Hausordnung und regelt beispielsweise Ruhezeiten. Wichtig für den künftigen Eigentümer ist aber insbesondere die Vorgabe zu Zahlungsverpflichtungen an die Verwal-

terhin regelt das Papier die Nutzung des Wohnungs- oder Miteigentums. Im Gegensatz zu einem rechtlich „selbstständigen“ Einfamilienhaus können auch Einschränkungen bei der Vermietung der Wohnung geregelt sein. Darf die Wohnung z. B. als Arztpraxis oder als Ferienwohnung genutzt werden? Kann ich eine Gartenhütte errichten oder einen Zaun? Antworten darauf gibt die Teilungserklärung.

Auch für die Nutzung der Gemeinschaftsflächen ist die Grundlage von Bedeutung: Sind die Pkw-Stellplätze fest zugeordnet, oder gibt es nur eine gemeinsam genutzte Stellfläche ohne Zuordnung? Dürfen nur die Eigentümer der Erdgeschosswohnung den Rasen nutzen? Antworten darauf finden sich in der Teilungserklärung.

Somit sind Kaufinteressenten gut beraten, wenn sie die Grundlagen der Gemeinschaft kennen – sie sind von ihnen mit dem Kauf zu akzeptieren, denn die Teilungserklärung ist Teil des Kaufvertrages.

ZUR PERSON:



Markus Frings ist gelernter Bankbetriebswirt und Leiter der Immobilienfinanzierung bei der Volksbank Marl-Recklinghausen eG. Er berät bei allen Fragen rund um die Finanzierung eines Hausbaus oder -kaufs – speziell bei Fragen privater Häuslebauer.