

Was ist Wohnungseigentum?

Wohnungseigentum ist das der Miteigentümerin/dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbstständige Wohnung, eine sonstige selbstständige Räumlichkeit oder einen Kfz-Abstellplatz ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen.

Die Wohnungseigentümerin/der Wohnungseigentümer ist immer Miteigentümerin/Miteigentümer einer Liegenschaft, sie/er verfügt also auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft. Im Unterschied zur "schlichten Miteigentümerin"/zum "schlichten Miteigentümer" hat die Wohnungseigentümerin/der Wohnungseigentümer mit ihrem/seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft. Dieses Recht wird im Grundbuch eingetragen (Verbücherung).

Ein im Grundbuch verbrieftes Eigentum – egal ob eine Person alleinige Eigentümerin/alleiniger Eigentümer ist oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümerinnen/Eigentümer sind – kann man nur an Liegenschaften (Grundstück samt den darauf errichteten Gebäuden) haben, nicht aber an einer einzelnen Wohnung in einem Gebäude. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ermöglicht es aber, einen Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft mit dem Recht auf ausschließliche Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft zu verbinden.

Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag regelt die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümer untereinander, vor allem räumt in diesem Vertrag jede Miteigentümerin/jeder Miteigentümer jeder/jedem anderen das Recht auf ausschließliche Nutzung einer bestimmten Wohnung, einer sonstigen selbstständigen Räumlichkeit (wie etwa einem Geschäftsraum oder einer Garage) oder eines Kfz-Abstellplatzes ein. Außerdem können in einem Wohnungseigentumsvertrag Regelungen über die Verteilung besonderer Aufwendungen, über die Verwaltung oder auch über die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen werden.

Der Wohnungseigentumsvertrag sollte zumindest enthalten:

- Die Namen der Vertragspartnerinnen/Vertragspartner (alle Miteigentümerinnen/Miteigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerberinnen/Wohnungseigentumsbewerber)
- Die Bezeichnung der Liegenschaft
- Die Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjekte, ihr Zubehör und ihre Nutzwerte
- Die Erklärung, dass alle Miteigentümerinnen/Miteigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerberinnen/Wohnungseigentumsbewerber einander wechselseitig das Wohnungseigentum einräumen
- Nutzungsvereinbarungen für gemeinsame Teile der Liegenschaft

- Den abweichenden Aufteilungsschlüssel, falls die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft nach einem anderen Schlüssel als dem der Nutzwertberechnung (Parifizierung) erfolgt
- Die Vereinbarung darüber, welchen Betrag pro Nutzwerteinheit die Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümer in die Rücklage, zur Vorsorge für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus, einzahlen

Eigentümerpartnerschaft

Seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 am 1. Juli 2002 können zwei natürliche Personen (also nicht juristische Personen wie Gesellschaften, Vereine etc.) als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben.

Ein besonderes Angehörigenverhältnis zwischen diesen beiden Personen ist nicht erforderlich.

Wird beispielsweise von Eheleuten oder Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten einer (gleichgeschlechtlichen) Lebensgemeinschaft eine Eigentümerpartnerschaft begründet, müssen beide genau zur Hälfte Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümer an einem Mindestanteil sein.

Ihre Anteile an dem Mindestanteil des Wohnungseigentums dürfen nicht unterschiedlich belastet sein.

Das Gleiche gilt, wenn zur Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums die Eigentümerin/der Eigentümer den dazu erforderlichen Mindestanteil auf die Ehegattin/den Ehegatten, die Lebensgefährtin/den Lebensgefährten oder eine andere Person überträgt.

Die verbundenen Anteile einer Eigentümerpartnerschaft dürfen dann nicht mehr getrennt, sondern nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

Wenn eine Eigentümerin/ein Eigentümer ihren/seinen Anteil veräußern will, dann benötigt sie/er die Zustimmung des anderen Partners.

Die Partnerin/der Partner haften gemeinsam für alle Verbindlichkeiten, die aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum entstehen können. Ebenso dürfen sie das Wohnungseigentum bzw. die gemeinsame Eigentumswohnung nur mehr gemeinsam nutzen.

Begründung von Wohnungseigentum

Allgemeine Informationen

In der Regel begründet man Wohnungseigentum (z.B. im Zuge der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei bestehenden Häusern) durch eine schriftliche Vereinbarung der Miteigentümerinnen/Miteigentümer, dem so genannten Wohnungseigentumsvertrag, der beim zuständigen Grundbuchsgericht zu verbüchern ist. Wohnungseigentum kann aber auch "durch Richterspruch" im Teilungsverfahren (zivilrechtliche Aufteilung einer Liegenschaft) begründet werden.

Davor müssen allerdings einige Voraussetzungen für die Wohnungseigentumsbegründung erfüllt werden.

Die Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft erfordert folgendes **Verfahren**:

- Einholen von Bescheinigungen/Gutachten
 - Bescheinigung der Baubehörde oder Gutachten einer Sachverständigen/eines Sachverständigen über die Anzahl der selbstständigen wohnungseigentumsfähigen Objekte sowie
 - Gutachten über die Nutzwertberechnung (Parifizierung)
- Erstellung des Wohnungseigentumsvertrags
- Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung), denn erst mit der Verbücherung wird das Wohnungseigentum begründet

Seit 1. Mai 2012 gibt es für künftige Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümer eine **Erleichterung**, die bereits vor der Begründung des Wohnungseigentums das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft in das Grundbuch einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil im Grundbuch eingetragen haben. Unter Zustimmung aller Miteigentümerinnen/Miteigentümer, Wohnungseigentumsbewerberinnen/Wohnungseigentumsbewerber und bestimmter Buchberechtigten kann die notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung im Grundbuch erfolgen.

Voraussetzungen

- Nutzwertberechnung (Parifizierung)
- Bestehen einer selbstständig abgeschlossenen Wohnung

Gegenstand des Wohnungseigentums können sein:

- Wohnungen, Geschäftsräume, Garagen und damit verbundene Keller- und Dachbodenräume, Hausgärten und andere unmittelbar zugängliche, deutlich abgegrenzte Teile der Liegenschaft sowie Kfz-Abstellplätze (= wohnungseigentumstaugliche Objekte)

HINWEIS

Seit In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes mit 1. Juli 2002 muss bei Neubegründung von Wohnungseigentum zwingend an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten einer Liegenschaft gleichzeitig Wohnungseigentum begründet werden.

Zuständige Stelle

Das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Verfahrensablauf - Antragstellung

Der Antrag auf Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung) ist beim zuständigen Grundbuchsgericht zu stellen.

Erforderliche Unterlagen

- Kaufvertrag mit beglaubigter Unterschrift von Käuferin/Käufer und Verkäuferin/Verkäufer
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bzw. Selbstberechnungserklärung einer Notarin/eines Notars oder einer Rechtsanwältin/eines Rechtsanwalts
- Staatsbürgerschaftsnachweis der Käuferin/des Käufers
- **Ausländerinnen/Ausländer**, die nicht im Rahmen internationaler Verträge (z.B. Arbeitnehmerfreizügigkeit in der EU) Inländerinnen/Inländern gleichgestellt sind, zusätzlich
 - Bewilligung der Grundverkehrskommission

Kosten

- Eingabengebühr für den Antrag: 42 Euro
Wenn die Antragstellung nicht im Elektronischen Rechtsverkehr erfolgt: 59 Euro
- Zusätzlich für die Eintragung (Einverleibung) zum Erwerb des Eigentums: 1,1 Prozent vom Kaufpreis
- Wird das Objekt durch eine Hypothek belastet: nochmals 1,2 Prozent des Pfandrechts

Nebenkosten beim Wohnungs- und Grundstückskauf

Finanzen prüfen

Um die Ausgaben für das Wohnen als Anteil am Haushaltsbudget einzuschätzen, orientieren Sie sich an der Faustregel, wonach die Wohnung nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens kosten sollte.

Maklerprovision

Für die Vermittlung eines Kaufvertrags müssen sowohl die Käuferin/der Käufer als auch die Verkäuferin/der Verkäufer der Wohnung bzw. des Grundstücks in der Regel eine Provision bezahlen.

Die **maximale Provision** für Käuferin/Käufer sowie Verkäuferin/Verkäufer berechnet sich bei einem Kaufpreis folgendermaßen:

Wert	Provision
Bis 36.336,42 Euro	Vier Prozent des Wertes
Von 36.336,42 Euro bis 48.448,51 Euro	1.453,46 Euro
Über 48.448,51 Euro	Drei Prozent des Wertes

Zu diesen Provisionsbeträgen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 20 Prozent hinzuzurechnen.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 Prozent des Kaufpreises.

Kaufpreis ist jede Leistung, die die Erwerberin/der Erwerber zu erbringen hat, um das Grundstück oder die Wohnung zu erhalten.

Grundbuchsgebühr

Für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung) ist eine Gebühr von 1,1 Prozent des Kaufpreises zu entrichten. Sollten Sie das Kaufobjekt durch eine Hypothek belasten, fallen nochmals 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechts für dessen Eintragung an.

Anwalts- oder Notarkosten

Da in der Regel der Kaufvertrag von einer Rechtsanwältin/einem Rechtsanwalt oder einer Notarin/einem Notar errichtet wird und diese/dieser auch den Antrag auf Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung) stellt, muss die Käuferin/der Käufer weitere Kosten einkalkulieren. Die Höhe richtet sich primär nach dem Kaufpreis und ist durch die jeweiligen Kammertarife festgelegt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein Pauschalhonorar zu vereinbaren.

Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften

Für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung) ist es notwendig, dass die Unterschriften auf dem Kaufvertrag bzw. auf der Pfandbestellungsurkunde beim Hypothekendarlehen gerichtlich oder notariell beglaubigt sind.

Die Kosten dafür richten sich nach der Bemessungsgrundlage (Kaufpreis, Höhe des Pfandrechts) und sind durch den jeweiligen Kammertarif festgelegt.

Laufende Aufwendungen des Wohnungseigentümers

Die Wohnungseigentümerin/der Wohnungseigentümer hat als (Mit-)Eigentümerin/(Mit-) Eigentümer alle Aufwendungen für die Liegenschaft, d.h. alle Kosten, die bei der Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft anfallen, anteilig zu tragen. Solche Aufwendungen können sein:

- Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten
- Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen
- Verwaltungskosten
- Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
- Beiträge zur Rücklage

Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten

Unter Betriebskosten werden die einer Wohnungseigentümerin/einem Wohnungseigentümer gegenüber verrechenbaren Kosten verstanden. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) spricht in diesem Zusammenhang von "Aufwendungen" oder "Bewirtschaftungskosten". Im Gegensatz zum Mietrechtsgesetz enthält das WEG keine genaue Aufzählung der Betriebskosten. Neben den Betriebskosten, wie sie im Mietrechtsgesetz aufgezählt sind, das sind

- Wasser- und Abwassergebühr,
- Kehrgebühren für die Rauchfangkehrer,
- Müllabfuhr,
- Schädlingsbekämpfung,
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung,

- diverse Versicherungen (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden-, Sturmschaden-, Glasbruchversicherung),
- Hausbetreuungskosten,
- öffentliche Abgaben (z.B. Grundsteuer)

müssen von der Wohnungseigentümerin/vom Wohnungseigentümer noch zusätzlich alle anderen möglicherweise auftretenden Bewirtschaftungskosten getragen werden. Solche sind z.B.

- Rechtsanwaltskosten, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft klagt oder geklagt wird
- Bankspesen für die Führung des Kontos der Wohnungseigentümergeinschaft

Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen sind beispielsweise Aufzüge, Waschküchen, zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Saunen, Schwimmbäder oder auch Grünanlagen. Sofern nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist oder aufgrund objektiver Umstände einige Miteigentümerinnen/Miteigentümer von der Benützung gewisser Anlagen ausgeschlossen sind, sind die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen von den Miteigentümerinnen/Miteigentümern anteilmäßig zu tragen.

Verwaltungskosten

Wird die Verwaltung von einer gewerblichen Immobilienverwalterin/einem gewerblichen Immobilienverwalter besorgt, so unterliegt deren/dessen Honorar keiner gesetzlichen Begrenzung.

Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Diese Kosten entstehen durch die ordnungsgemäße Erhaltung des Gebäudes und aller allgemeinen Teile der Liegenschaft. Sie umfassen beispielsweise:

- Arbeiten an der Außenseite des Gebäudes (Dach, Fassade, Außenfenster)
- Arbeiten am Stiegenhaus
- Reparatur sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Kosten notwendiger Reparaturen an Gemeinschaftsanlagen zählen ebenfalls zu den Erhaltungskosten des Hauses. Ist eine Reparatur nicht mehr wirtschaftlich, so gilt der Ersatz der Anlage als Erhaltungsarbeit.

Gewisse Erhaltungsarbeiten in den Wohnungen von Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümern, sofern es sich um Schäden handelt, die den Bauzustand des Hauses gefährden (z.B. Gasrohr-, Wasserrohrgebrechen, Kaminschäden), obliegen ebenfalls der Gemeinschaft.

Durch die Ansparung einer Rücklage werden anfallende Kosten gedeckt. In diesem Fall sollte es bei Auftreten von Erhaltungsarbeiten zu keiner direkten zusätzlichen Belastung der einzelnen

Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümer kommen, außer die Rücklage weist keine ausreichende Deckung auf.

Beiträge zur Rücklage

In jeder Eigentumswohnanlage ist gesetzlich verpflichtend eine Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden.

Die Höhe der regelmäßigen Zahlungen der Miteigentümerinnen/Miteigentümer richtet sich nach der voraussichtlichen Entwicklung der Aufwendungen und wird als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung grundsätzlich von der Verwalterin/vom Verwalter festgesetzt. Die Mehrheit der Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümer kann der Verwalterin/dem Verwalter diesbezüglich jedoch durch formellen Beschluss eine Weisung erteilen.