

Immobilienlexikon

Inhalt

A	
Abgeschlossenheit	4
Abstandsfläche.....	5
Altlasten / Altlastenauskunft	5
Auflassung (Grundbuch)	7
Auflassungsvormerkung (Grundbuch Abt. II)	7
Aufteilungsplan.....	7
B	
Baulast	9
Bebauungsplan / GRZ und GFZ.....	9
GRZ	10
GFZ.....	11
Bodenrichtwert	11
C	
Courtage / Maklergebühr.....	12
D	
Denkmalschutz.....	13
E	
Eigentümergeinschaft.....	14
Eigentümerversammlungsprotokoll	14
Einheitswert.....	14
Energieeinsparverordnung	15
Erbschein	17
Erbengemeinschaft	18
F	
Flur, Flurkarte, Flurstück	20

G	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	21
Gewerbeimmobilie.....	21
Grenzvermessung / Grenztermin	21
Grundbuch	22
Grunddienstbarkeit.....	24
H	
Hausgeld	25
I	
Indexierung / Wertsicherungsklausel.....	26
Instandhaltung.....	27
Wartung	27
Inspektion.....	27
Instandsetzung.....	27
Verbesserung.....	28
Instandhaltungsrücklage (WEG)	28
K	
Katasteramt	29
Kauf bricht nicht Miete	29
Kaution	29
L	
Lageplan / Amtlicher Lageplan.....	30
M	
Mieterhöhung	31
Mietspiegel	32
Mietvertrag	33
N	
Nebenkostenabrechnung	35
Nettoanfangsrendite	36

O	
Optionsrecht (Mietvertrag).....	37
P	
Pfandhaft.....	38
R	
Räum- und Streupflicht.....	39
Realteilung	39
Renovierung.....	40
S	
Sanierung.....	41
Sanierungsgebiet	41
Sanierungsvermerk	42
Sondereigentum	43
T	
Teileigentum.....	45
Teilungserklärung.....	45
U	
Übergabeprotokoll	47
Unbedenklichkeitsbescheinigung	47
Untervermietung.....	47
V	
Verkehrswert	48
Vorfälligkeitsentschädigung.....	48
W	
Wegerecht.....	49
Wohnfläche	50
Wohnungseigentümergeinschaft	51
Wohnungseigentümersammlung/-protokoll	52

A

Abgeschlossenheit

Damit an Räumen rechtlich selbständiges Alleineigentum als Wohnungseigentum (Sondereigentum an Wohnungen) oder als Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) entstehen kann, müssen die jeweils zugehörigen Räume nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abgeschlossen sein (§ 3 Abs. 2 Satz 1 WEG).

Als abgeschlossen im Sinne des Gesetzes gelten Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten dann, wenn sie baulich vollkommen gegenüber anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind. Die Zugänge vom Freien, vom Treppenhaus oder von Vorräumen aus müssen verschließbar sein.

Wohnungen müssen über Wasserversorgung, Abguss und WC verfügen. Zusätzliche Räume (Keller-, Boden- und/oder Abstellräume), die außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen, müssen ebenfalls verschließbar sein.

Auch Balkone und Loggien gelten im Allgemeinen wegen ihrer räumlichen Umgrenzung als abgeschlossen. Ebenerdige Terrassen vor Erdgeschosswohnungen gelten dagegen nur dann als abgeschlossen, wenn sie direkt an die Wohnung anschließen und gegenüber der übrigen Grundstücksfläche vertikal durch eine Ummauerung abgegrenzt sind.

Stellplätze in einer (Tief-)Garage gelten als abgeschlossen, wenn sie durch Wände oder Geländer abgegrenzt oder auch dauerhaft markiert sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 WEG). Das gleiche gilt für Stellplätze auf einem Garagenoberdeck. Kraftfahrzeug-Stellplätze im Freien und ebenso Carports gelten dagegen grundsätzlich nicht als abgeschlossen.

Die Abgeschlossenheit ist bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum durch eine von der zuständigen Baubehörde auszustellende Abgeschlossenheitsbescheinigung gegenüber dem Grundbuchamt nachzuweisen.

Einen Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung können Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte stellen. Der Antrag kann formlos gestellt werden; er ist zusammen mit den Aufteilungsplänen einzureichen. Dabei handelt es sich in der Regel um die folgenden Pläne:

Grundrisse aller Geschosse (einschließlich Spitzboden), Maßstab mindestens 1 : 100
Schnitt- und Ansichtszeichnungen, Maßstab mindestens 1 : 100.

Abstandsfläche

In den Landesbauordnungen der Bundesländer wird als Abstandsfläche der Mindestabstand bezeichnet, der vor den Außenwänden eines Gebäudes oder Gebäudeteils gegenüber der Grundstücksgrenze oder anderen Gebäuden freigehalten werden muss ("Bauwisch"). Nach den Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnungen entspricht im Regelfall die Tiefe der Abstandsfläche der Gebäudehöhe. Beträgt die Gebäudehöhe (H) zum Beispiel zehn Meter, dann muss zur Nachbargrenze ein Abstand von ebenfalls zehn Metern eingehalten werden. Der Lichteinfallswinkel beträgt damit 45 Grad. Die vorgeschriebenen Mindestitiefen liegen zwischen 2,5 bis drei Metern. Stellplätze und sogenannte "Grenzgaragen" sind in Abstandsflächen meist zulässig. Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Mit Abstandsflächen sollen eine ausreichende Belichtung und Belüftung eines Gebäudes sichergestellt werden. Außerdem dienen sie dem Brandschutz, dem ungestörten Wohnen, aber auch dem Nachbarschutz.

Durch das "Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 wurde den Gemeinden ermöglicht, vom Bauordnungsrecht abweichende (also auch geringere) Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Es handelt sich um eine bauplanungsrechtliche Ergänzung des Baugesetzbuches. Die Regelung hat in § 9 Absatz 1 BauGB als Nr. 2a Eingang gefunden. Damit wird der ohnehin schon vorhandenen Tendenz, die Abstandsflächen zu verringern, Rechnung getragen.

Die Landesbauordnungen enthalten genauere Regelungen dazu, wie bei der Festlegung geringerer Abstandsflächen zu verfahren ist. In der Regel sind diese an die Voraussetzung gebunden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist und die verfügbaren Flächen für notwendige Nebenanlagen wie Kinderspielplätze, Garagen und Stellplätze nicht eingeschränkt werden.

Altlasten / Altlastenauskunft

Nach der Definition des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 1. März 1999 gibt es zwei Gruppen von Altlasten, nämlich

1. Stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen und Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen).
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen "umgegangen" worden ist ("Altstandorte"). Hierzu zählen nicht Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf.

Beide Gruppen gelten als Altlasten, wenn durch die jeweilige Belastung schädliche Bodenveränderungen verursacht werden oder Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

"Schädliche Bodenveränderungen" beeinträchtigen die "Bodenfunktionen" dadurch, dass von ihnen aktuelle Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den

Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen. Sie entsprechen dem Begriff der "schädlichen Umwelteinwirkungen" nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Zur Gefahrenabwehr gegen drohende schädliche Bodenveränderungen sind nur der Grundstückseigentümer bzw. derjenige, der die tatsächliche Gewalt über das Grundstück innehat, verpflichtet. Dagegen erstreckt sich die Sanierungspflicht bei Altlasten (und – falls schädliche Bodenveränderungen eingetreten sind – auch bei diesen) auf einen viel größeren Personenkreis. Hierzu gehören: Der Verursacher und dessen Gesamtrechtsnachfolger, der aktuelle Bodeneigentümer und derjenige, der die tatsächliche Gewalt über das Grundstück ausübt. Dies schließt ein: Mieter, Pächter und jeden, der aufgrund eines notariellen Kaufvertrages Besitz am Grundstück erlangt hat. Der frühere Grundstückseigentümer.

Wer von diesen Personen vorrangig zu den Kosten herangezogen wird, legt das Gesetz nicht fest. Alle Sanierungspflichtigen können zur Kostenübernahme für alle im Zusammenhang mit der Sanierung erforderlichen Maßnahmen herangezogen werden.

Zum Schutz des Erwerbers altlastenbehafteter Grundstücke oder von Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen gibt es jetzt bundeseinheitliche Bestimmungen.

Der frühere Eigentümer ist danach bei allen Kaufvertragsabschlüssen nach dem 1. März 1999 zur Sanierung verpflichtet, sofern er die Altlast oder schädliche Bodenveränderung kannte bzw. kennen musste. Unabhängig davon sollte in Kaufverträgen dafür gesorgt werden, dass dem Grundstückserwerber das Recht eingeräumt wird, Regressansprüche gegen den Voreigentümer geltend machen zu können, falls die Behörde auf ihn zurückgreift. Der in Grundstückskaufverträgen übliche Sachmängelausschluss kann sonst zu fatalen Folgen für den Erwerber führen.

Auch bei bloßen "Verdachtsflächen" ist auf jeden Fall ratsam, ein Bodengutachten erstellen zu lassen. Der Erwerber eines Altlastengrundstücks kann jedenfalls sein Grundstück erst nutzen, wenn er durch ein Bodengutachten nachweist, dass von den Ablagerungen keine Gefährdung mehr ausgeht. Um das zu erreichen, muss das Grundstück im Zweifel saniert werden.

Das Altlastenkataster verzeichnet auf einer geografischen Karte bekannte Altlasten und kann im örtlichen Bauamt eingesehen werden. Eine Garantie auf Vollständigkeit besteht jedoch nicht.

Altlasten sind abgrenzbare Flächen, die durch vergangene Nutzung umweltschädlich verändert wurden. Bei betroffenen Grundstücken ist die gesetzliche Mindestqualität des Bodens nicht mehr gegeben, sodass nur noch eine eingeschränkte Nutzung der Fläche möglich ist.

Für den Verkäufer als Eigentümer des Grundstücks besteht das Risiko, dass er sich des Vorwurfs des arglistigen Verschweigens ausgesetzt sieht und auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird, wenn er Kenntnis über mögliche Altlasten auf seinem Grundstück oder seiner Immobilie hatte. Für den Käufer besteht das Risiko darin, dass er vielleicht über Jahre hinweg seine Rechte einklagt und den Ausgang des Rechtsstreits kaum prognostizieren kann.

Auflassung (Grundbuch)

Auflassung bezeichnet die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Eigentumswechsel beim Grundstückskauf. Die Auflassung muss zusätzlich zum Kaufvertrag erfolgen und von beiden Vertragsseiten bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einem Notar erklärt werden. Die Vertragsparteien können sich auch vertreten lassen. Anschließend wird der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen. Beim Immobilienkaufvertrag wird die Auflassung in der Regel bereits in der Kaufvertragsurkunde erklärt. Existiert das Kaufgrundstück noch nicht als handelbares Gut, weil es erst Vermessen werden muss, kann die Auflassung erst dann erklärt werden, wenn das Grundstück als Rechtsobjekt entstanden ist.

Auflassungsvormerkung (Grundbuch Abt. II)

Die Auflassungsvormerkung sichert den Anspruch des Grundstückserwerbers auf Übertragung des Eigentums am Grundstück. Sie ist üblich, da sich die Auflassung nicht unmittelbar nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags vollziehen lässt. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen und Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung wieder gelöscht. Werden später Belastungen, Lasten oder Beschränkungen im Rang nach der Auflassungsvormerkung eingetragen, die den Verkäufer betreffen, z.B. ein Zwangsversteigerungs- oder ein Insolvenzvermerk, entfalten sie keine Wirksamkeit mehr und müssen wieder gelöscht werden.

Aufteilungsplan

Um Wohnungseigentum rechtswirksam durch Anlegung der Wohnungsgrundbücher zu begründen, ist es gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG erforderlich, der Eintragungsbewilligung neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine von der Baubehörde mit Siegel und Stempel versehene Bauzeichnung beizufügen, die allgemein als Aufteilungsplan bezeichnet und zum Bestandteil der Grundakte wird.

Die Anfertigung des Aufteilungsplanes kann gemäß § 7 Abs. 4 Satz 3 WEG auch durch öffentlich bestellte oder anerkannte Sachverständige für das Bauwesen erfolgen, wenn dies die Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt haben. In diesem Fall bedarf der als Anlage beizufügende Aufteilungsplan nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung.

Der Aufteilungsplan soll Aufschluss über die Aufteilung des Gebäudes sowie über Lage und Größe der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile geben. Bei bestehenden Gebäuden muss der Aufteilungsplan grundsätzlich den aktuellen Bauzustand zutreffend wiedergeben. Alle zu demselben Sondereigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG). Zur klaren Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist erforderlich, dass der

Aufteilungsplan nicht nur die Grundrisse, sondern auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes enthält. Die Nummerierung der zu einem Sondereigentum gehörigen Räume, einschließlich Balkone, Loggien, Keller-, Boden- und Abstellräume, Garagenstellplätze, muss mit der entsprechenden Nummerierung des Sondereigentums in der Teilungserklärung übereinstimmen.

Ist Sondereigentum in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan nicht hinreichend und übereinstimmend ausgewiesen, zum Beispiel bei abweichender oder fehlender Nummerierung, ist Sondereigentum nicht rechtswirksam entstanden. Ebenso sind Sondernutzungsrechte im Aufteilungsplan auszuweisen, also alleinige Gebrauchs- und Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Flächen (Gartenflächen, Kraftfahrzeug-Stellplätze im Freien) und Räumen.

In den Aufteilungsplänen nach Angaben des Architekten eingetragene Nutzungsvorschläge (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer etc.) haben grundsätzlich nicht die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter (BGH, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 40/90). Das heißt, es handelt sich um unverbindliche Vorschläge, die nicht zwingend sind und deshalb auch andere Nutzungsmöglichkeiten zulassen (BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 246/11).

Auch aus einer im Aufteilungsplan enthaltenen Bezeichnung einer Grundstücksfläche als „Rasenfläche mit Spielgeräten“ kann keine bindende Nutzungsvorgabe hergeleitet werden. Bei einer solchen Ausweisung handelt es sich lediglich um eine Nutzungsmöglichkeit.

Aus diesem Grunde können im konkreten Einzelfall die Wohnungseigentümer auch befugt sein, durch mehrheitliche Beschlussfassung das Spielen von Hunden – auch nicht angeleint – zu gestatten, wenn gleichzeitig durch entsprechende zusätzliche Beschlüsse die Hunde haltenden Eigentümer dazu verpflichtet werden, dafür Sorge zu tragen, dass keine Beeinträchtigungen durch Verschmutzung oder in anderer Weise (Anspringen von Mitbenutzern durch die Hunde) entstehen (BGH, 8.5.2015, V ZR 163/14).

B

Baulast

Bei der Baulast handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Last, die sich aus einer freiwilligen Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ergibt. Aus einer solchen Baulast kann also der Nachbar keine direkten Rechte gegen den Grundstückseigentümer herleiten.

Gegenstände einer solchen Verpflichtung sind nachbarrechtliche Beschränkungen, die sich nicht bereits aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, 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. Sie wird gelöscht auf Antrag des belasteten Grundeigentümers durch Verzicht der zuständigen Behörde. Der Verzicht wird dann erklärt, wenn kein weiteres öffentliches Interesse an der Baulast mehr besteht.

Baulastenverzeichnisse werden in Bayern und Brandenburg nicht geführt. Hier wird auf beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in den Grundbüchern zugunsten der Gemeinden ausgewichen.

Baulasten werden nicht im Grundbuch eingetragen.

Bebauungsplan / GRZ und GFZ

Durch den Bebauungsplan werden Baurechte für die Eigentümer der Grundstücke geschaffen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Der "qualifizierte" Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Ein Bebauungsplan, der diesen Mindestfestsetzungen nicht entspricht, gilt als "einfacher" Bebauungsplan.

Dieser enthält in der Regel nur die Festsetzung der Gebietsart und / oder von Baugrenzen bzw. Baulinien. Darüber hinaus richtet sich die Bebauung nach der Umgebung. Einfache Bebauungspläne setzen also einen bestimmten Bebauungsbestand voraus, der Orientierungsgrundlage bei Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist. Sie enthalten häufig noch altrechtliche Bestimmungen aus der Ära vor Inkrafttreten des früheren Bundesbaugesetzes, soweit sie nicht außer Kraft gesetzt wurden.

§ 9 Abs. (1) BauGB enthält 26 verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten für einen Bebauungsplan bis hin zu Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Ein Bebauungsplan gilt für einen genau abgegrenzten Teil des Gemeindegebietes. Der

Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen Teil mit Erklärungen der verwendeten Planzeichen und einer "Begründung". Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind dabei zu erläutern.

Bebauungspläne sind jeweils mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen.

Der Bebauungsplan kommt wie folgt zustande: Nach einem öffentlich bekannt zugebenden Aufstellungsbeschluss wird ein Vorentwurf mit den Bürgern (seit 2004 "Öffentlichkeit") und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) erörtert. (Dies entfällt bei "beschleunigten Verfahren" im Sinne des § 13a Abs. 2 BauGB.) Dabei sich ergebende Erkenntnisse werden erörtert und – wenn mehr dafür als dagegen spricht – im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Gemeinde beschließt dann, diesen Entwurf öffentlich auszulegen. Auch dieser Beschluss ist bekannt zu machen.

Den Bürgern, Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist damit noch einmal eine Möglichkeit gegeben, Bedenken und Anregungen zu äußern, die in die Abwägung durch den Gemeinderat einfließen.

Der Bebauungsplan wird schließlich durch Satzung beschlossen. Er tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Zur Beschleunigung des Planungsverfahrens hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Beteiligung der Öffentlichkeit dem Aufstellungsbeschluss vorzuziehen ("vorgezogene Bürgerbeteiligung"). Es kann dann auf die Erörterung des unter Mitwirkung der Bürger zustande gekommenen Entwurfs verzichtet werden. Welche Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden, wird in einen Abwägungsbeschluss festgehalten. Der Beschleunigung dient auch die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im so genannten Sternverfahren. Alle von der Planung berührten Institutionen werden dabei unter Fristsetzung gleichzeitig zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine zunehmende Bedeutung hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der auf der Grundlage eines von einem Investor vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans beruht. Für das vorgesehene Gebiet darf noch kein anderer Bebauungsplan vorliegen. Das geplante Vorhaben muss aber kompatibel mit dem bestehenden Flächennutzungsplan sein.

Seit 01.01.2007 kann sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan darauf beschränken, nur die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger konkret vereinbarte bauliche Nutzung als festgesetzt anzusehen.

GRZ

Die GRZ, die sich im Bebauungsplan wiederfindet, bezeichnet den Ausnutzungsgrad des Grundstücks. Sie berechnet sich aus der maximalen Größe der bebaubaren Fläche durch die Grundstückgröße und wird mit einem Dezimalwert angegeben, der von 0,2 bis 1 reicht. Bei einer GRZ von 0,2 heißt das, das man 20 % des Grundstücks bebauen darf. Bei einer Grundstückgröße als Beispiel von 500,00 qm dürften 100,00 qm bebaut werden.

GFZ

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt die Höhe eines Gebäudes an und legt fest, wie viel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf.

Als Formel gilt:

Grundstücksgröße x Geschossflächenzahl = zulässige Gesamt-Geschossfläche.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind Wertebetrachtungen, die unter Berücksichtigung der Entwicklungszustände (Bauland, Bauerwartungsland usw.) aus Grundstückskaufpreisen abgeleitet werden. Sie werden vom Gutachterausschuss für ein Gemeindegebiet ermittelt und veröffentlicht. Einem Bodenrichtwert liegt meist eine bestimmte bauliche Nutzungskennzahl (GFZ) zugrunde. Bei gleichwertiger Lage können aus Bodenrichtwerten Verkehrswerte von unbebauten Grundstücken oder Bodenwertanteile von bebauten Grundstücken auch dann abgeleitet werden, wenn die zugelassene bauliche Nutzungsintensität kleiner oder größer ist als diejenige, die dem Wert des ideellen Bezugsgrundstücks zugrunde liegt. Hilfsmittel hierbei sind Umrechnungskoeffizienten.

Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen auf der Grundlage ihrer Kaufpreissammlung errechnet und in Bodenrichtwertkarten dargestellt. Der Bodenrichtwert ist eine bedeutsame Größe im Rahmen der Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke.

Er dient auch als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn ein Grundstück übertragen wird. Der hierbei in der Vergangenheit erfolgte Abschlag von 20 Prozent ist zum 01.01.2009 entfallen. Ferner findet der Bodenrichtwert Eingang in die Berechnung des (abschreibungsfähigen) Gebäudewertanteils bei Hausverkäufen, in dem vom Kaufpreis der sich am Bodenrichtwert orientierende Bodenwert abgezogen wird.

C

Courtage / Maklergebühr

Die Courtage ist die Vermittlungsgebühr, die ein Immobilienmakler für die erfolgreiche Vermittlung von Immobilien oder Grundstücken erhält. Der Makler stellt sie für die Bemühungen in Rechnung, mit denen er zum erfolgreichen Verkauf oder zur erfolgreichen Vermietung beiträgt.

Bei der Vermietung darf die Maklercourtage bei maximal zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer liegen. Auch hier besteht Verhandlungsspielraum. Nach dem neuen Bestellerprinzip wird die Maklergebühr von der Person bezahlt, die auch den Makler beauftragt hat. Bei der Vermietung einer Wohnung ist das in der Regel der Eigentümer.

Ein am 23. Dezember 2020 in Kraft getretenes Gesetz schreibt vor, dass der Verkäufer mindestens die Hälfte der Maklerkosten trägt. Die Obergrenze der Weitergabe der Maklerprovision an den Käufer liegt bei der Hälfte der Provision, also maximal 50 Prozent.

Alle gewerblichen Immobilien, Anlageimmobilien (zum Beispiel Mehrfamilienhäuser), gemischt genutzte Objekte sowie Baugrundstücke fallen nicht unter die neue Provisionsregelung. Hier kann die Maklerprovision zum Beispiel auch weiterhin nur vom Käufer getragen werden, selbst wenn der Verkäufer den Makler beauftragt hat.

D

Denkmalschutz

Da das Denkmalschutzrecht Landesrecht ist, gibt es keinen einheitlichen Begriff des Denkmals. Unterschieden wird häufig zwischen Baudenkmalern, beweglichen Denkmälern und Bodendenkmälern. Als Oberbegriff wird meist der des Kulturdenkmals verwendet.

Denkmäler werden zum Zweck der Inventarisierung in eine Denkmalsliste oder ein Denkmalsbuch eingetragen. Da allgemein ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Nutzung eines Denkmals unterstellt wird, führt dies zu einem Regelungsbedarf. Bauliche Maßnahmen an Baudenkmalern unterliegen ebenso der Erlaubnispflicht wie deren Beseitigung. Hinzu kommt, dass Eigentümer auch in zumutbarem Umfang zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet werden können.

Für Maßnahmen an Denkmälern werden öffentliche Zuwendungen bereitgestellt. Ein Rechtsanspruch auf sie besteht nicht. Steuerlich verringern Aufwendungen im Zusammenhang mit Baudenkmalern durch eine erhöhte AfA die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalern können die entsprechenden Aufwendungen wie Sonderausgaben geltend gemacht werden (siehe: Denkmalgeschützte Gebäude). Voraussetzung für die steuerliche Förderung ist jeweils eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde.

E

Eigentümergeinschaft

s. Wohnungseigentümergeinschaft

Eigentümerversammlungsprotokoll

s. Wohnungseigentümerversammlungsprotokoll

Einheitswert

Der Einheitswert ist der steuerliche Wert für inländischen Grundbesitz und dient heute noch ausschließlich als Bemessungsgrundlage für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Grundstücke und für Betriebsgrundstücke. Die Einheitsbewertung von Grundvermögen wurde letztmals zu den Wertverhältnissen des 01.01.1964 (Hauptfeststellungszeitpunkt) durchgeführt. Für Grundstücke in den neuen Bundesländern gelten die Einheitswerte vom 01.01.1935 (erster Hauptfeststellungszeitpunkt). Für vor 1991 entstandene Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser in den neuen Bundesländern gilt als Ersatzbemessungsgrundlage die Wohn- und Nutzfläche.

Das Bewertungsgesetz unterscheidet zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken. Unbebaute Grundstücke werden nach dem gemeinen Wert bewertet (§ 9 BewG). Bei den bebauten Grundstücken wird zwischen sechs Arten unterschieden, nämlich:

- Mietwohngrundstücke (mehr als 80 Prozent der Fläche sind Wohnflächen),
- Geschäftsgrundstücke (mehr 80 Prozent der Flächen sind gewerblich genutzt),
- gemischt genutzte Grundstücke, deren Flächen teils Wohnzwecken und teils gewerblichen/öffentlichen Zwecken dienen, ohne Wohn- oder Geschäftsgrundstücke zu sein,
- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- sonstige bebaute Grundstücke.

Die Ermittlung des Einheitswertes der bebauten Grundstücke erfolgt über das Ertragswertverfahren. Zugrunde gelegt werden Jahresrohmierten einschließlich Betriebskosten, bei selbst genutzten Räumen werden entsprechende Mietwerte angesetzt. Die Vervielfältiger mit dem die Jahresrohmierten multipliziert werden, sind den Anlagen drei bis acht des Bewertungsgesetzes zu entnehmen. Unterschieden wird dabei zwischen unterschiedlichen Bauausführungen, Altersgruppen und Gemeindegrößenklassen.

Das Sachwertverfahren (eine Ausnahme) wird bei den "sonstigen bebauten Grundstücken" und bei bebauten Grundstücken angewandt, deren Merkmale nicht

hinreichend durch eine Grundstücksbeschreibung mit der Vervielfältigtabelle des Bewertungsgesetzes erfasst werden können.

In Fällen, in denen der durch das Ertragswertverfahren ermittelte Einheitswert unter dem gemeinen Wert des unbebauten Grundstücks liegt, gilt als Mindestwert der Wert des Baugrundstücks, gegebenenfalls abzüglich Abbruchkosten. Der Einheitswert ist der Ausgangswert für die Grundsteuer.

Einheitswert x Grundsteuermesszahl x Grundsteuerhebesatz = Grundsteuer

Für unbebaute Grundstücke wird der Einheitswert wie folgt berechnet:

Einheitswert = Quadratmeter des Grundstücks x Bodenwert (zum 01.01.1964 bzw. 01.01.1935)

Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnungen von EnEV 2002 bis EnEV 2007 regelten im Wesentlichen:

- die Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude,
- energetische Mindestanforderungen für Neubauten, Modernisierungen, Umbau, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden,
- Mindestanforderungen an heizungs-, kühl- und raumluftechnische Einrichtungen sowie an die Warmwasserversorgung,
- energetische Inspektion von Klimaanlage.

Mit jeder Neufassung wurden die Anforderungen an die Wärmedurchlässigkeit von Bauteilen und Gebäuden deutlich verschärft und weitere Nachrüstpflichten bezüglich einzelner Gebäudekomponenten eingeführt.

Die letzte Neufassung der Energieeinsparverordnung trat zum 1. Mai 2014 in Kraft. Im Folgenden wird die aktuelle Rechtslage wiedergegeben:

Zu errichtende Gebäude müssen nach der EnEV so ausgeführt werden, dass der sogenannte Jahres-Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust der Umfassungsfläche der Gebäude bestimmte Höchstwerte nicht überschreiten. Die Umfassungsfläche (Außenabmessung) muss nach dem Stand der Technik dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet werden. Ein bestimmter Mindestluftwechsel muss im Interesse der Gesundheit jedoch gewährleistet sein. Für zu errichtende Gebäude sind Energiebedarfsausweise auszustellen, aus denen sich alle wichtigen Kennwerte ergeben.

Bei bestehenden Gebäuden sind Änderungen bei Außenwänden einschließlich Fenstern und anderen Außenbauteilen ebenfalls so auszuführen, dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden. Entsprechendes gilt für Erweiterungsbauten. Auch bei derartigen wesentlichen Änderungen am Gebäude sind Energieausweise auszustellen, sofern die erforderlichen Berechnungen hierfür erfolgt sind. Diese Berechnungen wiederum sind in vielen Fällen bei Änderungen energierelevanter Bauteile Pflicht (vgl. § 9 Abs.2 EnEV). Auf Verlangen muss der Eigentümer eines Neubaus oder eines geänderten Gebäudes den Energieausweis der zuständigen Behörde vorlegen. Ein vorhandener Energieausweis verliert bei

energetischen Änderungen und Erweiterungen am Gebäude seine Gültigkeit und muss neu ausgestellt werden.

Energieausweise müssen grundsätzlich für jedes Gebäude vorgelegt werden können, das vermietet, verpachtet oder verkauft werden soll. Abhängig von Gebäudeart, -größe und -alter ist ein Energieausweis nach dem berechneten Energiebedarf oder dem anhand von Verbrauchsabrechnungen feststellbaren Energieverbrauch anzufertigen. Seit Inkrafttreten der EnEV 2014 muss der Energieausweis den Interessenten unaufgefordert bei der Besichtigung vorgelegt werden, nach Vertragsabschluss ist er dem Mieter oder Käufer in Original oder Kopie auszuhändigen. Für Baudenkmäler und kleine Gebäude bis 50 m² ist kein Energieausweis erforderlich.

Ungedämmte zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in nicht beheizten Räumen mussten bis 31.12.2006 gedämmt werden. Mit der EnEV 2009 wurde eine Wärmedämmung des Daches oder wahlweise die Wärmedämmung oberster begehbare Geschossdecken Pflicht. Die EnEV 2014 enthält hier jetzt konkrete Vorgaben zum zulässigen Wärmeverlust und eine Nachrüstfrist: Zugängliche oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 erfüllen, müssen bis 31. Dezember 2015 so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 0,24 Watt/(m²·K) nicht überschreitet.

Die EnEV 2014 enthält verschiedene Nachrüstplichten hinsichtlich der Heizanlage. So dürfen Gebäudeeigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und

- vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben,
- vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben,
- nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben.

Die Unternehmererklärung muss fünf Jahre lang aufbewahrt werden und ist auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

Baudenkmäler und Gebäude mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz können von der Anwendung der EnEV ausgenommen werden. Darüber hinaus gibt es auch die Möglichkeit, sich von der Anwendung der Verordnung befreien zu lassen, wenn die Einhaltung zu einem unangemessenen Aufwand oder einer unbilligen Härte führen würde.

Verstöße gegen Regelungen der EnEV stellen in vielen Fällen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit fünfstelligen Bußgeldern geahndet werden können.

Die energetische Gebäudesanierung wird unter anderem von der KfW-Förderbank durch zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse gefördert. Die Beantragung muss über die Hausbank des Haus- beziehungsweise Wohnungseigentümers erfolgen, der die Maßnahme durchführen lassen will. Hierzu ist allerdings zu vermerken, dass manche Kreditinstitute solchen Anliegen nicht besonders aufgeschlossen gegenüberstehen,

so dass nachdrückliches Verhandeln erforderlich ist. Näheres zur Förderung durch die KfW-Förderbank unter: <http://www.kfw.de>.

Erbschein

Ein Erbschein ist ein vom Nachlassgericht auf Antrag ausgestelltes Dokument, mit dem der Erbe seine Erbeneigenschaft nachweisen kann. Aus dem Erbschein geht auch hervor, zu welchem Anteil der Betreffende erbt und ob es Einschränkungen wie eine Testamentsvollstreckung gibt. Oft wird ein Nachweis verlangt, wenn z.B.

- Konten und Depots aufgelöst,
- Gelder von Versicherungen eingefordert,
- Vermögensgegenstände veräußert,
- Grundstücke im Grundbuch auf den Erben als neuen Eigentümer eingetragen werden sollen.

Der Erbschein ist jedoch mehr als ein nur als Nachweis dienendes Dokument. Er ist Ergebnis eines gerichtlichen Verfahrens, in dem anhand entsprechender Beweismittel wie Testament, Ausweisdokumenten, Sterbeurkunden etc. festgestellt wurde, wer Erbe ist – und er genießt wie das Grundbuch den sogenannten „öffentlichen Glauben“ (§ 2366 BGB). Das heißt: Von der Richtigkeit dessen, was im Erbschein steht, darf jeder ausgehen und Geschäfte, die auf dieser Basis getätigt werden, haben Bestand. Wird ein Vermögensgegenstand von einem Erben veräußert, der sich mit einem Erbschein legitimiert, erwirbt der Käufer daran gutgläubig Eigentum – selbst wenn sich später herausstellt, dass der Verkäufer doch nicht Erbe war und diesen Gegenstand nicht verkaufen durfte. Fordert ein durch Erbschein ausgewiesener Erbe von einem Schuldner des Verstorbenen Geld ein, wird dieser durch die Zahlung von seiner Schuld befreit – auch wenn sich später herausstellt, dass eigentlich jemand anders Erbe ist. Dieser kann die Forderung nicht noch einmal eintreiben. Die Ausstellung des Erbscheins verursacht Kosten, deren Höhe mit dem Wert des Nachlasses steigt. In vielen Fällen ist ein Erbschein heute nicht mehr erforderlich. So kann gegenüber Banken und Versicherungen auch ein notarielles Testament oder ein notarieller Erbvertrag mit Eröffnungsprotokoll als Erbnachweis vorgelegt werden.

Besteht eine Vollmacht über den Tod hinaus, kann der Bevollmächtigte auch ohne Erbschein Geld vom Konto des Erblassers abheben oder Überweisungen tätigen. Ist er kein berechtigter Erbe, muss er allerdings mit rechtlichen Schritten der Erben rechnen. Die rechtzeitige Erteilung einer Vollmacht kann für den Erben jedoch viel Zeit und Aufwand sparen.

Von besonderer Bedeutung ist der Erbschein bei gesetzlicher Erbfolge, da hier kein Testament als Nachweis existiert.

Erbengemeinschaft

Ein Erbe entsteht im Augenblick des Todes eines Menschen, der über eine vererbte Masse (Erbmasse) verfügt (Geldvermögen, Sachvermögen, vererbte Besitzrechte, Ansprüche aus fällig werdenden Lebensversicherungen). In der Regel steht fest, wer zu den Erben gehört. Rechtsgrundlage ist das Erbrecht des BGB. Gibt es einen Alleinerben, dann entstehen hinsichtlich der Verfügungsrechte über das Vermögen keine Probleme. Allerdings ist denkbar, dass der Erblasser / die Erblasserin einen Testamentsvollstrecker eingesetzt hat, der den Willen des Erblassers hinsichtlich der Frage, was mit dem Erbe geschehen soll (auch gegen den Willen des Erben), durchzusetzen hat. Gleiches gilt auch bei Bestehen einer Erbengemeinschaft.

Sind mehrere Personen Erben, werden sie zu Miterben, die als Erbengemeinschaft eine Gesamthandsgemeinschaft bilden. Allen Miterben gehört dann jeweils ein Anteil am vererbten Gesamtvermögen (nicht an einzelnen Vermögensteilen), der – je nach Verwandtschaftsgrad – unterschiedlich hoch sein kann. Der überlebende Ehegatte erhält nach den gesetzlichen Vorschriften die Hälfte, die Kinder erhalten die andere Hälfte, wobei der jeweilige Anteil umso geringer wird, je mehr Kinder der Erblasser hat. Die Kinder haben auf jeden Fall einen Pflichtteilsanspruch von einem Viertel der Erbmasse, der, von Ausnahmen abgesehen, nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Verwaltung des ererbten Vermögens erfolgt durch mehrheitliche Willensbildung der Erbengemeinschaft. Da eine Erbengemeinschaft im Gegensatz zu einer BGB Gesellschaft nicht rechtsfähig ist, sollte sie im Interesse ihrer Handlungsfähigkeit entweder in eine Bruchteilsgemeinschaft umgestaltet werden oder auf andere Weise auseinandergesetzt werden. Kommt keine Einigung über die Erbteilaufteilung zustande, kann das Nachlassgericht zum Zweck der Vermittlung eingeschaltet werden. Führt dies nicht zum Erfolg, kann der Erbe, der der Verteilung nicht zustimmt, auf Zustimmung bei Gericht verklagt werden. Jeder Miterbe hat zum Zweck der Auflösung der Gemeinschaft auch das Recht, einen Antrag auf Teilungsversteigerung bei Gericht zu stellen. Jeder Miterbe kann sich von seinem Erbanteil auch durch Verkauf dieses Anteils trennen oder seinen Erbanteil durch eine notariell beurkundete Willenserklärung an andere übertragen. Schließlich kann sich ein Miterbe durch Abscheidung von der Erbengemeinschaft trennen, das ist ein freiwilliges Ausscheiden aus der Erbengemeinschaft in der Regel gegen eine Abfindung. Soweit es die Erbmasse zulässt, kann auch eine Realteilung erfolgen. Beispiel: Drei Kinder erben ein Dreifamilienhaus. Hieran kann Wohnungseigentum begründet werden und jedem Erben steht dann eine Eigentumswohnung zu, wobei unterschiedliche Werte durch Ausgleichszahlungen egalisiert werden können.

Zwischen Eheleuten wird häufig in einem sogenannten Berliner Testament vereinbart, dass der jeweils überlebende Ehegatte Vorerbe werden soll. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einer Konstruktion, nach der die Erbmasse des zuerst versterbenden Ehegatten auf den Ehepartner übergeht, die Nacherben aber dadurch geschützt werden, dass zu ihrem Nachteil keine Verfügungen über das Erbe

getroffen werden können. Die andere Version besteht darin, dass der länger Lebende als Vorerbe mit alleinigem Verfügungsrecht über die Erbmasse wird. Das Berliner Testament muss von beiden Ehepartnern handschriftlich geschrieben werden: Einer schreibt, der andere schließt sich dem an.

F

Flur, Flurkarte, Flurstück

Flur ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, unter dem im Liegenschaftsbuch die zugehörigen Flurstücke in aufsteigender Nummernfolge aufgeführt sind. Mehrere Flure bilden eine Gemarkung. Gemarkungen (Vermessungsbezirke) wie Flure haben auch eine namentliche Bezeichnung. Die Bezeichnung der Flurstücke erfolgt auf der Grundlage der Nutzungsart des Nutzungsartenverzeichnisses, das für alle Bundesländer aus Gründen einheitlicher statistischer Erfassung für gleiche Nutzung gleiche Begriffe verwendet. Im Grundbuch wird die Flurstücksbezeichnung unter der Spalte "Wirtschaftsart" eingetragen.

Lässt sich das Kartenbild einer ganzen Gemarkung nicht auf einer Gemarkungskarte darstellen, wird diese auf mehrere Blätter aufgeteilt, die als Flurkarte bezeichnet werden.

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. Das Flurstück ist die kleinste im Liegenschaftskataster erfasste Flächeneinheit.

Das Zuflurstück ist eine Teilfläche, die aus einem Flurstück herausgemessen und mit einem anderen verschmolzen wurde. Abtrennung und Verschmelzung werden unmittelbar hintereinander ins Grundbuch eingetragen (Bestandteilszuschreibung).

G

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Rechte für die Nutzung von nicht eigenen Grundstücken oder Grundstücksflächen. In der Regel werden sie im Rahmen einer Baulast definiert und in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Das **Geh- und Fahrrecht** beschreibt zunächst das Recht, ein anderes Grundstück durchqueren zu dürfen, um das eigene Grundstück zu erreichen. Damit ist jedoch noch keine Aussage darüber getroffen, ob der Weg auf dem fremden Grundstück begangen oder befahren werden darf. In Deutschland kann das Wegerecht per Vertrag zwischen zwei Parteien oder als Grunddienstbarkeit sowie über die Bauaufsichtsbehörde eingeräumt werden.

Das **Leitungsrecht** beinhaltet das Recht, auf einem Grundstück eine Leitung zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. Dieses Nutzungsrecht ermöglicht es beispielsweise Versorgungsunternehmen, eine oberirdisch verlaufende Stromleitung oder eine Gasleitung im Erdreich zu verlegen.

Gewerbeimmobilie

Gewerbeimmobilie ist ein umfassender Begriff für Immobilien, die nicht der wohnungswirtschaftlichen Nutzung dienen. Hierzu gehören etwa Büro- und Verwaltungsgebäude, Kaufhäuser, Einkaufszentren, Lagerhäuser, Ärztehäuser (obwohl Ärzte keine Gewerbetreibenden sind) Freizeitbäder und dergleichen.

In der Regel erwirtschaften diese Mieter mehrwertsteuerpflichtige Umsätze, so dass hier im Mietvertrag eine Umsatzsteuerregelung mit aufgenommen werden sollte.

Grenzvermessung / Grenztermin

Der Begriff Grenzvermessung fasst alle Vermessungen oder Vermessungsarbeiten zusammen, die im Zusammenhang mit dem Auffinden, Kennzeichnen, Markieren von Grenzen stehen. Diese Vermessung kann sich auf die Feststellung oder Wiederherstellung bestehender Grundstücksgrenzen beziehen oder auf die Bildung neuer Grenzen, wenn z.B. neue Flurstücke gebildet werden sollen.

In einem Grenztermin wird den Beteiligten Gelegenheit gegeben, sich über das Ergebnis der Grenzermittlung unterrichten zu lassen und die zur Feststellung von Flurstücksgrenzen notwendigen Anerkennungserklärungen abzugeben. Hierbei wird ihnen auch die Abmarkung ihrer Flurstücksgrenzen bekanntgegeben.

Zum Grenztermin wird eine öffentlich-rechtliche Urkunde, die Grenzniederschrift, aufgenommen. Sie dient später als Beweismittel über die im Termin abgegebenen Erklärungen. Der Grenztermin wird den Beteiligten in geeigneter Form bekanntgegeben.

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 Grundpfandrechte (Abteilung III). Für jedes "Grundstück" im Sinne des Grundbuchrechts wird ein Grundbuchblatt angelegt, das sich in die oben beschriebenen Abteilungen gliedert (Grundbuch organisiert als Realfolium). Es kann aber auch für einen Eigentümer, der über mehrere Grundstücke verfügt, ein Grundbuchblatt angelegt werden (ein so genanntes Personalfolium), so lange die Übersichtlichkeit nicht darunter leidet. Nicht alle Grundstücke sind "buchungspflichtig".

Zu den buchungsfreien Grundstücken zählen Grundstücke der Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden) sowie Grundstücke der Kirchen und Klöster. Ferner sind Grundstücke, die im Hinblick auf andere Grundstücke nur eine dienende Funktion haben, z. B. Wege, die von Eigentümern mehrerer Grundstücke benutzt werden, nicht buchungspflichtig.

Abteilung I kann unrichtig werden, wenn der eingetragene Eigentümer stirbt. Der Erbe muss dann die Grundbuchberichtigung beantragen. Das Bestandsverzeichnis enthält die Grundstücksdaten des Liegenschaftskatasters, wobei häufig Flurstücke unter jeweils einer eigenen Nummer geführt werden. Durch "Zuschreibung" können aber unter einer laufenden Nummer zwei oder mehrere Flurstücke geführt werden. Änderungen ergeben sich aber auch durch Zuschreibung aus anderen Grundbüchern und Abschreibung in andere Grundbücher. Darüber hinaus können "subjektiv dingliche" Rechte des jeweiligen Eigentümers eingetragen werden, z. B. das Wegerecht an einem anderen Grundstück. Ebenso werden hier Miteigentumsanteile an einem anderen Grundstück eingetragen (z. B. an gemeinsamen Zuwegen in einer Reihenhaussiedlung), das in der Regel im Grundbuch nicht erfasst ist, weil es nicht zu den buchungspflichtigen Grundstücken gehört.

Zu den in Abteilung II des Grundbuchs eintragbaren 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.

Grundpfandrechte, die in Abt. III eingetragen werden, beziehen sich auf Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden. Hypotheken kommen nur noch selten vor, Rentenschulden fast gar nicht. Sofern ein Grundstück "auf Rentenbasis" verkauft wird, dient als Absicherungsmittel nicht die "Rentenschuld", sondern die Reallast.

Neben dem Grundbuch für Grundstücke gibt es das Erbbaugrundbuch, das Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch sowie das Wohnungserbbaugrundbuch (bzw. Teileigentumserbbaugrundbuch) und das Berggrundbuch, das dem Nachweis des Bergwerkeigentums dient (einem Recht des Aufsuchens und der Gewinnung von Bodenschätzen). Erbbau- und Berggrundbücher sind Grundbücher für grundstücksgleiche Rechte. Alle Grundbucharten haben die gleiche Einteilungsstruktur. Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs ist anstelle des Grundstücks das Erbbaurecht, beim Wohnungsgrundbuch / Teileigentumsgrundbuch der Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, das Grundstück und das dazugehörige Sondereigentumsrecht und dessen Beschränkungen durch die anderen Wohnungsgrundbücher eingetragen.

Einsicht in das Grundbuch kann jeder nehmen, der ein berechtigtes Interesse darlegt (auch der Makler, der einen schriftlichen Makler-Verkaufsauftrag vorlegen kann). Das Einsichtsrecht bezieht sich auch auf die Grundakten, in denen die Dokumente enthalten sind, die zu den Eintragungen im Grundbuch gehören (z. B. notarieller Kaufvertrag).

Die Informationsquelle zu den Eintragungen im Grundbuch befindet sich in den Grundakten. Sie enthält die Urkunden, die zu Grundbucheintragungen und Löschungen geführt haben. Wichtiger Bestandteil der Grundakte ist das Handblatt, dessen Inhalt mit dem Grundbuchinhalt genau übereinstimmt. Rechtsgrundlage ist § 24 Absatz 4 der Grundbuchverordnung (GBV). Wer das Grundbuch einsehen soll, etwa der Notar, bevor er einen Kaufvertrag beurkundet, genügt seiner Pflicht, wenn er die Handakte einsieht. Die Grundakte samt Handblatt werden in der Regel jedem Einsichtsberechtigten vorgelegt. Der Einsichtsberechtigte kann sich darauf verlassen, dass der Inhalt des Handblatts mit dem Grundbuch identisch ist. Er hat also keine Nachprüfungspflicht. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bezieht sich jedoch nicht auf die Handblatt, sondern nur auf das Grundbuch selbst. Bei etwaigen Abweichungen zwischen Grundbuch und Handblatt, z.B. durch Bearbeitungsverzögerungen, gilt die Eintragung im Grundbuch.

Bürger mit berechtigtem Interesse, die im Einzelfall einen Grundbuchauszug benötigen, können dies nach wie vor gegen eine Gebühr beim Grundbuchamt individuell beantragen. Sie können dann den entsprechenden Ausdruck zugesandt bekommen oder persönlich abholen.

Grunddienstbarkeit

Eine Grunddienstbarkeit ist eine Belastung zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen (§1018 ff. BGB). Grunddienstbarkeiten werden im Grundbuch in Abteilung II eingetragen.

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.

H

Hausgeld

Als Hausgeld werden üblicherweise die Beiträge bezeichnet, die Wohnungseigentümer in Wohnungseigentumsanlagen für die Aufwendungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums aufzubringen haben. Das Hausgeld ist nicht mit dem Wohngeld zu verwechseln, das als staatlicher Zuschuss (Mietzuschuss oder Lastenzuschuss) an sozial schwache Mieter, Eigenheimbesitzer und auch Wohnungseigentümer gezahlt wird.

Zum Hausgeld zählen gemäß § 16 Abs. 2 WEG die Beiträge zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und zu den Kosten der Instandhaltung, der Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums. Ebenfalls zum Hausgeld zählen die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung, Sonderumlagen sowie gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 7 WEG die Kosten für besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand.

Die Höhe des von dem einzelnen Wohnungseigentümer zu zahlenden Hausgeldes richtet sich gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach der Höhe seines Miteigentumsanteils oder nach einem anderen Verteilungsschlüssel gemäß Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG) oder Beschlussfassung (§ 16 Abs. 3 und 4 WEG).

Die Zahlungspflicht und der Zeitpunkt der Fälligkeit der im Regelfall monatlich zu leistenden Vorschüsse werden durch Beschluss über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung oder über entsprechende Sonderumlagen begründet. Zahlungsverpflichtet ist der im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer. Dies gilt auch im Falle des Eigentümerwechsels. Der neue Eigentümer haftet für das an die Gemeinschaft zu zahlende Hausgeld erst mit seiner Eintragung in das Grundbuch. Eine Ausnahme gilt für den Ersterwerber als werdender Wohnungseigentümer.

I

Indexierung / Wertsicherungsklausel

Eine Indexierung in Form einer Wertsicherungsklausel im Mietvertrag soll inflations- und deflationsbedingte Verschiebungen sowohl im Sinne des Vermieters als auch im Sinne des Mieters ausgleichen. Diese findet Anwendung in Gewerbemietverträgen und sollte bei langfristigen Mietverträgen unbedingt vereinbart werden.

Bezugsgrundlage für Mietanpassungen können nach wie vor der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes bzw. eines statistischen Landesamtes sein, oder ein Verbraucherpreisindex, der vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelt wurde.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland ist eine jährliche Preisvergleichsaufstellung, die anhand eines imaginären Wareneinkaufskorbes die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden, misst. Damit bildet der VPI die jährliche Teuerung in ganz Deutschland ab; für alle Haushaltstypen, alle Regionen Deutschlands und sämtliche dort nachgefragten Waren und Dienstleistungen.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) dient damit als zentraler Maßstab zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland.

Eine Indexklausel im Gewerbemietrecht bezieht sich ausschließlich auf die vereinbarte Grundmiete. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen werden von der Indexklausel nicht umfasst, sofern dies vertraglich nicht anders vereinbart wurde.

Vereinbart werden kann eine Wertsicherungsklausel entweder in Prozent oder Punkten.

Basis der Berechnung, ob eine Erhöhung der Nettokaltmiete erfolgen kann, ist die Veränderung des Verbraucherpreisindex und die Regelungen in Mietvertrag. Oft ist hier eine Erhöhung erst möglich, wenn der Verbraucherpreisindex mehr als 10 % oder 10 Punkte gestiegen oder gefallen ist.

Errechnung der VPI-Änderung

Veränderung in Punkten = Neuer Indexwert - Alter Indexwert

Veränderung in Prozent = (Neuer Indexwert ./ Alter Indexwert) × 100 - 100

Instandhaltung

Der Begriff Gebäudeinstandhaltung bezeichnet allgemein die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den ursprünglichen Zustand und die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes aufrechtzuerhalten. Die Instandhaltung von Gebäuden umfasst nach der allgemeinen Definition die folgenden vier Einzelmaßnahmen:

- Wartung
- Inspektion
- Instandsetzung
- Verbesserung

Wartung

Wartungsmaßnahmen dienen dazu, die Abnutzung an Bauteilen, technischen Einrichtungen und Geräten so gering wie möglich zu halten. Zu den Wartungsmaßnahmen zählen die Auftragsdokumentation und Analyse des Auftragsinhaltes sowie das Erstellen eines Wartungsplanes, der auf die Belange des Gebäudes, des Gerätes oder des Bauteils zugeschnitten ist. Geräte sind beispielsweise Aufzüge oder Heizungsanlagen. Unter die Kategorie „Bauteile“ fallen unter anderem die Fassade oder die Dachbedeckung. Aus dem Wartungsplan müssen Ort, Termin, auszuführende Maßnahmen und spezielle bauliche Besonderheiten hervorgehen.

Zudem müssen Wartungsmaßnahmen finanziell und technisch vorbereitet sowie vor allem Schutz- und Sicherheitseinrichtungen und Ausrüstungen der Arbeitsplätze festgelegt werden.

Inspektion

Bei der Inspektion wird der genaue gegenwärtige Zustand des Gebäudes beurteilt. Gemeinhin wird mit der Inspektion ein Baufachmann oder Techniker beauftragt. Dabei wird die Ursache von Veränderungen am Gebäude oder an Geräten, beispielsweise durch Abnutzung, festgestellt. Im Laufe der Inspektion werden die Ergebnisse fotografisch und schriftlich festgehalten. Anschließend werden konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Istzustandes erarbeitet, deren Ausführung kontrolliert wird.

Instandsetzung

Die konkreten Maßnahmen, die zur Instandhaltung ergriffen werden, werden unter dem Begriff „Instandsetzung“ zusammengefasst. Durch die Instandsetzung wird der ursprüngliche Zustand des Gebäudes, eines Bauteils oder eines Gerätes wiederhergestellt. Die Vorbereitung der Durchführung, die Kalkulation und die Bereitstellung von Mitteln, Personal und Material fallen unter anderem in diesen

Arbeitsschritt. Auch die Abstimmung mit den ausführenden Handwerkern sowie die eigentliche Durchführung und anschließende Abnahme der baulichen Maßnahmen fallen in die Kategorie „Instandsetzung“.

Verbesserung

Zur Verbesserung der Gebäudeinstandhaltung zählen alle Maßnahmen, die beispielsweise von der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Energieeinsparwärmegesetz (EEWärmeG) gefordert werden. Um das Klimaziel zu erreichen, werden in den nächsten Jahren immer weitere Verbesserungsmaßnahmen bei der Gebäudeinstandhaltung notwendig sein. Auch Maßnahmen zur Wertsteigerung der Immobilie fallen unter die Kategorie „Verbesserung“, etwa eine Vergrößerung der Wohnfläche sowie eine Aufwertung der Ausstattung oder der technischen Anlagen. Modernisierung und (energetische) Sanierung des Gebäudes dienen ebenso der Verbesserung der Instandhaltung.

Instandhaltungsrücklage (WEG)

Die Instandhaltungsrücklage wird in der Regel im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung begründet. Durch diese sollen Mittel vorgehalten werden für anfallende, größere vorhersehbare Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes, aber auch für unvorhersehbare, plötzlich auftretende Reparaturkosten. Die Instandhaltungsrücklage dient im Kern dem Werterhalt des Gebäudes

Bei Wohnungsneubauten wird in der Regel in den ersten zwei Jahren nur eine geringe Instandhaltungsrücklage gebildet, weil hier noch die Regelungen der Gewährleistungen aus der Erstellung des Gebäudes greifen.

Bei einem Wohnungsverkauf wird der Anteil an der Instandhaltungsrücklage mit verkauft. D.h. der neue Eigentümer erwirbt nicht nur die Wohnung, sondern gleichzeitig einen Anteil an den Rücklagen der Gemeinschaft. Der Vorbesitzer hat keinen Anspruch auf Auszahlung seiner Rücklageanteile!

Darüber hinaus sollte auch bei gewerblichen Immobilien nach dem Erreichen eines gewissen Gebäudealters Instandhaltungsrücklage gebildet werden. Regelmäßige Instandhaltung sind somit leichter planbar und durchführbar und helfen Ansprüche von Mietern entgegenzutreten, die Mietminderungen aufgrund nicht geleisteter Instandhaltung geltend machen möchten.

K

Katasteramt

Unter Kataster wird im Allgemeinen ein Register, eine Liste oder Sammlung von Dingen oder Sachverhalten mit Raumbezug verstanden. Im engeren Sinne steht das Kataster, genauer das Liegenschaftskataster, für das landesweit flächendeckende Register sämtlicher Flurstücke (Parzellen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte) und deren Beschreibung. In einem beschreibenden Teil (Katasterbuch/Liegenschaftsbuch) und in Karten (Flurkarte/Liegenschaftskarte) werden die Flurstücke mit ihrer räumlichen Lage, Art und Nutzung und Geometrie sowie zusätzlich auch die auf den Flurstücken befindlichen Gebäude beschrieben.

Kauf bricht nicht Miete

Wollen Sie als Eigentümer Ihre vermietete Immobilie verkaufen, tritt der Erwerber in das bestehende Mietverhältnis ein und führt es als neuer Vermieter fort. Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB). Dies gilt auch, wenn die Immobilie vorher im Eigentum zweier Miteigentümer stand, von denen nur einer mit Zustimmung des anderen den Mietvertrag unterzeichnet hatte. Voraussetzung für den Übergang des Mietverhältnisses ist, dass das vermietete Wohnungseigentum nach der Überlassung an den Mieter veräußert wird.

Der Erwerber übernimmt das Mietverhältnis so wie es besteht und ist an den Mietvertrag gebunden. Er kann den Mieter nicht veranlassen, einen neuen Mietvertrag mit ihm abzuschließen und etwa veränderte Konditionen zu akzeptieren. Dies gilt auch dann, wenn zwischen Voreigentümer und Mieter ein bloß mündlicher Mietvertrag bestanden haben sollte. Der Mieter braucht keine Kenntnis davon zu haben.

Kaution

Der Vermieter kann mit dem Mieter bei Vertragsabschluss zur Sicherung seiner Mietforderung eine Kaution vereinbaren. Ist der Mietvertrag einmal ohne Verpflichtung zur Zahlung einer Kaution abgeschlossen, kann der Vermieter keine Kaution fordern.

Die Mietkaution für Wohnraum ist in § 550b BGB geregelt. Sie dient der Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und aus den sich nach der Kündigung des Mietvertrages ergebenden Ansprüchen.

L

Lageplan / Amtlicher Lageplan

Der Amtliche Lageplan, auch Lageplan zum Bauantrag genannt, ist Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren, Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und das Bauanzeigeverfahren (§56 ff. BbgBO). Er stellt alle zur Beurteilung eines Bauvorhabens wichtigen Tatbestände an Grund und Boden dar. Der Amtliche Lageplan ist von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder einer befugten behördlichen Vermessungsstelle zu fertigen. Er wird mit öffentlichem Glauben beurkundet.

Der Lageplan gehört zu den Bauvorlagen und Beleihungsunterlagen. Soweit der Lageplan Bestandteil einer Bauvorlage ist, muss er bestimmte, in den Bauvorlagenverordnungen der Bundesländer bezeichnete Darstellungen enthalten. Sie sind länderunterschiedlich geregelt. In der Regel zählen hierzu der Maßstab (in der Regel 1:500) die Lage des Grundstücks zur Himmelsrichtung, die Bezeichnung des Grundstücks (Gemeinde, Straße, Hausnummer, Grundbuch, Gemarkung, Flur, Flurstück), Flächeninhalt und katastermäßige Grenzen des zu bebauenden Grundstücks und der Umgebungsgrundstücke, der vorhandene Gebäudebestand sowie im Liegenschaftsbuch enthaltene Hinweise auf Baulasten. In einigen Bundesländern wird unterschieden zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Lageplan. Der einfache Lageplan enthält die oben dargestellten Angaben. Der qualifizierte Lageplan, der vor allem bei Grenzbebauungen benötigt wird, enthält außerdem noch Grenzlängen und Abstandsmaße und stellt den aktuellen Bebauungszustand der Nachbargrundstücke dar.

M

Mieterhöhung

Unter Mieterhöhung versteht man die Neufestsetzung einer Miete, die über der bisher bezahlten Miete liegt. Dies kann durch einvernehmliche Vertragsänderung, durch einseitige Erklärung, durch Änderungskündigung oder durch das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverlangen erfolgen.

Auf welche Weise eine Mieterhöhung stattfinden kann, richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen, nach der Art des Mietverhältnisses und den jeweils zutreffenden Vorschriften. Die Erhöhung der Miete im Wege der Änderungskündigung ist nur bei Mietverhältnissen möglich, die sich nicht auf Wohnungen beziehen. Die Mieterhöhung durch einseitige Erklärung ist bei öffentlich gefördertem Wohnraum nach § 10 Wohnungsbindungsgesetz möglich.

Nach § 558 BGB kann der Vermieter von Wohnraum die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miethöhe bei Inkrafttreten der Erhöhung seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf frühestens ein Jahr nach der vorangehenden Mieterhöhung vorgebracht werden. Ferner darf der Vermieter die Kappungsgrenze nicht überschreiten. Das bedeutet: Er darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um über 20 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen auf Grund einer Modernisierung und Betriebskostenerhöhungen werden bei den oben genannten Fristen und der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden benennen, in denen Wohnungsknappheit herrscht. In diesen Gebieten wird die Kappungsgrenze auf 15 Prozent herabgesetzt. Die Festlegung gilt für jeweils fünf Jahre.

Bei Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Bundesgerichtshof zufolge immer die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen – und nicht eine womöglich abweichende im Mietvertrag. Es kommt bei Mieterhöhungen nicht mehr darauf an, wie groß die Flächenabweichung ist. Die Kappungsgrenze ist jedoch immer zu beachten, und bei ihr zählt die bisher gezahlte Miete (Urteil vom 18.11.2015, Az. VIII ZR 266/14).

Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, muss der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei Monaten nach Verstreichen der Zwei-Monatsfrist Frist für die Zustimmung erhoben werden.

Eine Mieterhöhung ist auch nach weiteren Vorschriften möglich. So wird bei einer Staffelmiete die Miete in regelmäßigen Zeitabständen um einen vorher vertraglich festgesetzten Betrag erhöht (§ 557a BGB). Bei einer Indexmiete ist die Höhe der Miete an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gebunden (§ 557b BGB). Nach der Durchführung von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen kann die Miete um jährlich 11 Prozent der angefallenen Kosten erhöht werden (§ 559 BGB). Auch Betriebskostenumlagen können bei Bedarf erhöht werden, dabei gelten jedoch nicht die Regeln einer Mieterhöhung.

Wesentliche Änderungen eines Mietvertrages unterliegen der Formvorschrift des § 550 BGB und damit der Schriftform.

Mietspiegel

Einfacher Mietspiegel:

Im BGB ist bestimmt, dass Gemeinden einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine Anpassung an geänderte Marktverhältnisse soll alle zwei Jahre erfolgen. Zweck des Mietspiegels ist es, Vermietern und Mietern von Wohnraum eine Information über die Höhe der Vergleichsmiete zu geben. Vermieter können ein Mieterhöhungsverlangen mit dem zutreffenden Mietspiegelmietsatz begründen, Mieter ein überhöhtes Mieterhöhungsverlangen damit abwehren.

Der Mietspiegel ermöglicht eine Feststellung der durchschnittlichen Miete für Wohnungen mit bestimmten Eigenschaften. Die Wohnungen werden in der Regel beurteilt nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie auch nach der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (Heizsystem, Wärmedämmung).

Vom einfachen Mietspiegel ist der "qualifizierte Mietspiegel" zu unterscheiden, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Er muss von der Gemeinde, für die der Mietspiegel erstellt wurde, ausdrücklich anerkannt sein. Alternativ kann er auch von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter – also von deren jeweiligen Verbänden – anerkannt werden. Dieser Mietspiegel ist alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen. Beim qualifizierten Mietspiegel spricht eine gesetzliche Vermutung dafür, dass die darin enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für einen Mietspiegel, darf preisgebundener Wohnraum nicht berücksichtigt werden.

Zu berücksichtigen sind dagegen Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre (ab Erhebung der Daten) vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel hatten früher als Begründungsmittel für das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit eine relativ geringe Bedeutung. Überwiegend haben sich die Vertragsparteien einvernehmlich auf eine neue Miethöhe geeinigt. Durch die Mietrechtsreform 2001 erhielt der qualifizierte Mietspiegel für die Begründung der Vergleichsmiete nun allerdings eine Vorrangstellung. Die Richtigkeitsvermutung kann nur mit einem Sachverständigengutachten widerlegt werden.

Auch ein einfacher Mietspiegel kann dem Bundesgerichtshof zufolge im Streitfall alleinige Grundlage der dem Gericht obliegenden Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein. Ihm wird dabei eine Indizwirkung zuerkannt, die vom Mieter allerdings durch substantiierte Gegenargumente erschüttert werden kann. Der Bundesgerichtshof entschied in diesem Urteil auch, dass bei Fehlen eines Mietspiegels in einer Gemeinde vom Vermieter auch der Mietspiegel der Nachbargemeinde herangezogen werden kann. Allerdings dürfte dies nur für Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau gelten (Urteil vom 16.6.2010, Az. VIII ZR 99/09).

Mietvertrag

Der Mietvertrag ist als eigener Schuldrechtstypus im BGB ausgiebig geregelt. Das spezielle Wohnungsmietrecht ist in den §§ 549 – 577a mit zum großen Teil zwingenden Vorschriften zusammengefasst. Im Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu überlassen. Die Mietsache muss bei der Überlassung, also bei Beginn des Mietverhältnisses, in einem Zustand sein, der es dem Mieter ermöglicht, die Sache so zu benutzen, wie es vertraglich vorgesehen ist, zum Beispiel als Wohnung, als Friseurladen, als Garage. Der Vermieter muss die Mietsache auch während der Mietzeit in diesem Zustand halten. Außerdem muss der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten“ tragen (§ 535 Abs. 1 BGB). Damit sind unter anderem die Nebenkosten gemeint. Der Mieter muss die vereinbarte Miete bezahlen. Sie ist jeweils am Monatsanfang, spätestens am 3. Werktag fällig.

Allgemein gilt, dass ein Mietvertrag formlos abgeschlossen werden kann. Ist bei einem Wohnungsmietvertrag eine Laufzeit von über einem Jahr vorgesehen, bedarf er der Schriftform. Ein mit dieser Bedingung mündlich zustande gekommener Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Bedeutsam für den Abschluss eines Mietvertrages ist die Bestimmung der Mietvertragspartei. Bei Eheleuten oder Lebenspartnern empfiehlt sich der Abschluss des Vertrages mit beiden Partnern, da auf diese Weise beide vertraglich in die Pflicht genommen werden, auch wenn ein Partner auszieht.

Dazu sollten auch beide Ehepartner als Mieter aufgeführt werden. Wenn nur einer aufgeführt ist und unterschreibt, ist nur er Mieter geworden. Wenn beide genannt werden, aber nur einer unterschreibt, ist der Vertrag wohl mit beiden zustande gekommen. Beide Ehepartner werden auch dann Mieter, wenn nur ein Ehepartner als Mieter aufgeführt ist, aber beide unterschrieben haben. Das gilt auch für die eingetragene Lebensgemeinschaft. Bei der nichtehelichen Lebensgemeinschaft wird nur der Mieter, der benannt ist und unterschrieben hat. Gehört zum Mieterhaushalt ein pflegebedürftiger Erwachsener, sollte er nicht Mieterpflichten als Teil der Mietvertragspartei übernehmen, da er möglicherweise nicht in der Lage ist, als Mietvertragspartei Erklärungen abzugeben, die sich auf das Mietverhältnis beziehen.

Hinsichtlich der Laufzeit des Mietvertrages gibt es eine Reihe von Gestaltungsmöglichkeiten (Mietvertrag mit unbestimmter Laufzeit, Zeitmietvertrag mit fester Laufzeit, Ausschluss des gegenseitigen Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit). Gewerberaummietverträge enthalten häufig Mietvertragsverlängerungsoptionen zu Gunsten des Mieters. Es können auch unterschiedliche Mietanpassungsmöglichkeiten vereinbart werden: Anpassung jeweils an die Vergleichsmiete, Staffelmiete, Indexmiete, Betriebskostenanpassungen. Beim Gewerbemietvertrag kommen alle weiteren nach dem Preisklauselgesetz zulässigen Anpassungsmöglichkeiten hinzu. Mietkautionen sind in Wohnraummietverträgen auf drei Monatsmieten begrenzt. In Gewerberaummietverträgen gibt es keine Begrenzung.

Soweit der Mieter Mieträume mit Einrichtungsgegenständen versehen hat, muss er sie bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen. Er muss die Mietsache in

dem Zustand zurückgeben, indem er sie erhalten hat – abgesehen von den üblichen Gebrauchsspuren natürlich. Soweit sie nicht unter Vollstreckungsschutz fallen, steht dem Vermieter ein Pfandrecht an diesen Gegenständen zum Ausgleich von Mietforderungen zu. Der Mieter haftet für Schäden an den Mieträumen, die nicht auf normale Abnutzung zurückzuführen sind.

Will der Mieter die Mietsache verändern, muss der Vermieter zustimmen. Fehlt die Zustimmung, kann der Vermieter unter Umständen sogar fristlos kündigen. Bei Auszug muss der Mieter die Veränderung rückgängig machen. Er muss also den alten Zustand wieder herstellen. Er muss also zum Beispiel die Badewanne, die er durch eine Dusche ersetzt hat, wieder einbauen. Die Erlaubnis des Vermieters, die Veränderung vorzunehmen, bedeutet nicht gleichzeitig seine Zustimmung, dass der Mieter die Wohnung im geänderten Zustand zurückgeben darf. Der Vermieter kann den Rückbau verlangen. Er kann auch die Änderung akzeptieren und auf den Rückbau verzichten, muss dem Mieter dann einen Ausgleich dafür zahlen. Es empfiehlt sich dringend, schon vor der Änderung der Mietsache durch den Mieter eine Regelung darüber zu treffen, in welchem Zustand die Mietsache zurückgegeben werden muss.

Der Tod des Vermieters berührt das Mietverhältnis nicht. Bei Tod des Mieters können sowohl der Vermieter als auch der Erbe das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist kündigen. Beim Wohnungsmietvertrag treten der Ehegatte oder der Lebenspartner und Familienangehörige sowie andere Personen, soweit sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt führten, in das Mietverhältnis ein. Kauf bricht Miete nicht. Die Vermieterstellung erlangt der Käufer eines vermieteten Objektes mit seiner Eintragung ins Grundbuch.

N

Nebenkostenabrechnung

Einmal jährlich müssen Vermieter von Wohnraum eine Nebenkostenabrechnung anfertigen. Das gilt immer dann, wenn die Mieter eine Nebenkostenvorauszahlung leisten. Die entsprechenden Regelungen sind im § 556 BGB festgehalten. Je nach dem Ergebnis der Abrechnung, müssen Mieter entweder eine Nachzahlung leisten, oder aber sie bekommen zu viel bezahlte Vorauszahlungen vom Vermieter erstattet.

Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung haben Vermieter zwölf Monate Zeit. Die Frist beginnt mit dem Ende des Abrechnungszeitraums. Die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2019 müssen Vermieter beispielsweise mit Frist bis zum 31.12.2020 erstellen.

Wird die Frist vom Vermieter nicht eingehalten, verfällt der Anspruch auf mögliche Nachzahlungen seitens des Mieters. Dies gilt aber nicht umgekehrt! So behalten Mieter auch bei einer verspäteten Abrechnung das Recht, zu viel gezahlte Zahlungen erstattet zu bekommen.

Damit die Nebenkostenabrechnung den gesetzlichen Anforderungen entspricht, muss sie folgende Angaben zwingend beinhalten:

- Abrechnungszeitraum
- Gesamtkosten
- Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Bei der Nebenkostenabrechnung wird unterschieden in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten. Umlagefähige Kosten werden in der Betriebskostenverordnung (§§ 1-2 BetrKV) geregelt.

Im Gegensatz zu den obigen Punkten zählen folgende Ausgaben zu den nicht umlagefähigen Nebenkosten:

- Instandhaltungskosten
- Reparaturkosten
- Grunderwerbsteuer
- Einkommensteuer
- Rechtsschutz

Diese nicht umlagefähigen Betriebskosten werden vom Eigentümer getragen und können bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien nicht auf die Mieter umgelegt werden. Bei gewerblichen Mietverträgen können die Betriebskosten individuell zwischen Mieter und Vermieter geregelt werden.

Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite ist der Quotient aus Nettomieteinnahmen und Bruttokaufpreis einer Immobilie.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) entwickelte daher einen Standard, der für die immobilienwirtschaftliche Praxis Anwendung finden sollte. Demnach wird die Nettoanfangsrendite wie folgt berechnet:

Nettoanfangsrendite = Jahresnettomieteinnahmen / Bruttokaufpreis

Die Jahresnettomieteinnahmen verstehen sich nach Abzug der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Der Brutto-Kaufpreis versteht sich als Kaufpreis zuzüglich der Erwerbsnebenkosten wie beispielsweise Maklercourtage, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten etc.

O

Optionsrecht (Mietvertrag)

Das Optionsrecht gestattet dem Berechtigten, durch einseitige Erklärung ein Mietverhältnis zu begründen (Begründungsoption) oder ein bestehendes Mietverhältnis zu verlängern (Verlängerungsoption). Verlängerungsoption bedeutet, dass der Mieter vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit durch einseitige Erklärung die Verlängerung der Mietzeit um einen weiteren Zeitraum herbeiführen kann. Die Verlängerungsoption muss vom Mieter ausdrücklich erklärt werden; das bloße Weiterzahlen der Miete genügt zur Ausübung der Option nicht. Die Erklärung über die Ausübung der Option muss dem Vermieter vor Ablauf der festen Mietzeit zugehen. Regelmäßig wird im Mietvertrag bestimmt sein, bis wann die Option spätestens ausgeübt sein muss. Ist die Mietzeit abgelaufen, ist die Ausübung des Optionsrechtes nicht mehr möglich.

P

Pfandhaft

Wird eine Immobilie als Sicherheit für ein Darlehen und damit als „Pfand“ zur Verfügung gestellt, bestellt der Grundstückseigentümer in der Praxis meist eine Grundschuld. Grundschuld und die in der Praxis weniger gebräuchliche Hypothek sind so genannte „Grundpfandrechte“.

Sie sind dingliche Verwertungsrechte an einem Grundstück, nach denen der Gläubiger einer Forderung die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks betreiben darf (§ 1147 BGB). Die Grundpfandrechte haben wegen ihres rechtlichen Vorrangs gegenüber anderen persönlichen Gläubigern eine herausragende Stellung als Kreditsicherheit und sichern meist ein Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises für ein Grundstück.

R

Räum- und Streupflicht

Zur Verkehrssicherungspflicht der Hauseigentümer gehört es, in der Winterzeit nach Schneefall und gefrierender Nässe, Unfällen durch Ausrutschen von Passanten, Besuchern oder Nachbarn durch Schneeräumen und - bei Eisglätte durch Streuen von Streukies bzw. Streusalz vorzubeugen. Die Pflicht bezieht sich auf Privatwege, Hauszugänge und Garagenvorplätze.

In Bezug auf öffentliche Bürgersteige sind die Straßenanlieger für die Einhaltung der Räum- und Streupflicht verantwortlich. Ein Fußgänger muss die Möglichkeit haben, auf Gehwegbreite den Bürgersteig ohne Rutschgefahr entlang gehen zu können. Die ganze Bürgersteigfläche ist grundsätzlich dann zu räumen bzw. zu bestreuen, wenn – wie in einem Großstadtzentrum üblich – eine hohe Passantenfrequenz vorherrscht, so dass in der Regel mehrere Personen nebeneinander den Bürgersteig benutzen. Im Einzelnen wird die Räum- und Streupflicht von Gemeindefestsetzungen geregelt. Hier finden sich meist Regelungen zu den Zeiten und Zeitabständen, in denen geräumt werden muss und zur Breite der geräumten Gehwegfläche. Diese kommunalen Vorgaben sind nicht einheitlich. In den meisten Gemeinden beginnt die Streupflicht um sieben Uhr morgens. Sie endet gegen 20 Uhr abends. An Sonn- und Feiertagen verschiebt sich der Beginn je nach Gemeinde um ein oder zwei Stunden. Hält der Schneefall an, muss der Räumspflichtige grundsätzlich auch mehrmals täglich räumen oder streuen.

Im Mietverhältnis wird die Räum- und Streupflicht oft auf den Mieter abgewälzt. Dazu ist eine Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich.

Sowohl Mieter als auch Hauseigentümer tun gut daran, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die für Verletzungen von Passanten aufkommt, welche auf einem unzureichend geräumten Weg stürzen.

Realteilung

Von Realteilung im Grundstücksverkehr wird dann gesprochen, wenn Miteigentumsanteile an einem Grundstück so aufgeteilt werden, dass jeder Miteigentümer des Gesamtgrundstücks Alleineigentümer eines Grundstücksteils wird. Der Vollzug erfolgt durch Vermessung und Zuschreibung der neu entstandenen Grundstücke in die für die neuen Alleineigentümer anzulegenden Grundbücher.

Renovierung

Beim Renovieren geht es im Unterschied zum Sanieren oder Modernisieren um die Beseitigung von zumeist kleineren optischen Mängeln. Eine Renovierung umfasst daher vor allem Schönheitsreparaturen: Die Arbeiten sind nicht zwangsläufig nötig, verbessern aber das Wohngefühl.

Typische Beispiele für Renovierungsmaßnahmen sind:

- Wände tapezieren
- Fassade neu streichen
- Bodenbelag erneuern

S

Sanierung

Städtebauliche Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden durchgeführt, wenn ein Stadtgebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht mehr entspricht oder wenn seine Funktionen (etwas im Hinblick auf den Verkehr) erheblich beeinträchtigt sind (siehe § 136 BauGB). Beurteilungskriterien dabei sind u.a. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude, deren bauliche Beschaffenheit, die Zugänglichkeit zu den Grundstücken, Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung, die vorhandene Erschließung usw. Mit den Betroffenen (Eigentümern, Mietern, Pächtern) soll die Sanierungsmaßnahme erörtert werden. Ebenso sind öffentliche Aufgabenträger einzubeziehen.

Für dieses Gebiet wird eine Sanierungssatzung erlassen, in der die Sanierungsziele festgelegt werden. Damit einher geht eine Veränderungssperre, die alle das Gebiet verändernden Vorhaben und Rechtsvorgänge genehmigungsabhängig machen. Die Sanierung umfasst nicht nur Einzelobjektsanierungen, sondern kann auch in einer Flächensanierung bestehen, die meist Maßnahmen der Bodenordnung voraussetzen. Die Sanierung kann auch einem privaten Sanierungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übertragen werden. Für nach dem 01.07.2007 erlassene Satzungen gilt eine zeitliche Befristung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von höchstens 15 Jahren.

Finanziert wird die Sanierungsmaßnahme durch Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Dabei werden vom Gutachterausschuss die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte und die Endwerte nach Abschluss der Sanierung ermittelt. Die Eigentümer zahlen den Differenzbetrag als Ausgleich für die erfolgte Sanierung. Der Ausgleichsbetrag wird nach den Flächenanteilen ihrer Grundstücke am Sanierungsgebiet von der Gemeinde in Rechnung gestellt. Der Ausgleichsbetrag kann auch in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden.

Sanierungsgebiet

Eine Gemeinde kann zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch Beschluss eine Sanierungssatzung erlassen. Damit wird ein bestimmtes konkret definiertes Gebiet der Gemeinde förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt (§ 142 Abs. 1 BauGB). Die Definition einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme findet sich in § 136 Abs. 2 BauGB:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geht es also im Wesentlichen um die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Anpassung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse an die allgemeinen Anforderungen oder an die Sicherheit. Ob hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse städtebauliche Missstände vorliegen, ist gemäß § 136 Abs. 3 BauGB unter anderem an den Gegebenheiten der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, ihrer baulichen Beschaffenheit, der Zugänglichkeit der Grundstücke, der Einwirkungen, die von den Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen sowie anhand der Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung zu beurteilen.

Den Eigentümer eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet treffen vielfältige Einschränkungen. So sind zahlreiche grundstücksbezogene Vorgänge von einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde abhängig. Das gilt zum Beispiel für den Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen, wenn sie auf eine bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr laufen sollen. Außerdem müssen der Verkauf des Grundstücks, die Bestellung eines belastenden Rechts in Abteilung 2 oder 3 des Grundbuchs, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie die Teilung eines Grundstücks von der Gemeinde schriftlich genehmigt werden.

Außerdem erwartet den Eigentümer nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme der Zahlungsbescheid der Gemeinde, mit dem der von ihm zu zahlende Sanierungsausgleichsbetrag angefordert wird. Damit beteiligt die Gemeinde die Grundstückseigentümer an den Kosten der städtebaulichen Sanierung.

Sanierungsvermerk

Die Gemeinde kann eine Sanierungssatzung erlassen, mit der ein Sanierungsgebiet förmlich eingerichtet wird. Dies ist im Grundbuch der betroffenen Grundstücke einzutragen. In § 143 Abs. 2 BauGB ist der Begriff des Sanierungsversuchs geregelt und wie folgt definiert:

Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

Aus der gesetzlichen Regelung ist zu erkennen, dass der Eigentümer des Grundstücks an der Eintragung in „seinem“ Grundbuch nicht mitwirkt. Er hat keinen Einfluss darauf. Das Grundbuchamt ist nach § 143 Abs. 2 Bau GB verpflichtet, die Eintragung vorzunehmen.

Der Sanierungsvermerk hat zunächst keine Auswirkungen auf das Grundstück. Der Eigentümer kann darüber weiterhin frei verfügen. In einem Sanierungsgebiet gelten nach dem BauGB zahlreiche spezielle Regeln. So ist neben Genehmigungspflichten auch vorgesehen, dass die Grundstückseigentümer sich an den Kosten der städtebaulichen Sanierung beteiligen müssen. In § 154 Abs. 1 BauGB heißt es dazu: Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Die Gemeinde setzt den Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, die regelmäßig mehrere Jahre dauern, fest. Schuldner ist der dann aktuelle Eigentümer des Grundstücks. Sollte in einem Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen sein, muss der Erwerber damit rechnen, dass er in noch unbestimmter zukünftiger Zeit einen Zahlungsbescheid der Gemeinde erhält. Dies und die sonstigen Nachteile beim Erwerb einer Immobilie in einem Sanierungsgebiet sollte der Erwerber unbedingt beachten und den Vorteilen – wie dem üblicherweise sehr günstigen Kaufpreis und den Möglichkeiten der Steuerersparnis – gegenüberstellen. Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht automatisch gelöscht. Weder wird das Grundbuchamt von Amts wegen tätig noch teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Abschluss der Sanierung mit. Es bleibt vielmehr dem Eigentümer überlassen, einen entsprechenden Antrag auf Löschung des Vermerks zu stellen. Dieser Antrag ist an die Gemeinde zu richten.

Sondereigentum

Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet zwischen dem Gegenstand des Sondereigentums und dem Inhalt des Sondereigentums.

Gegenstand des Sondereigentums sind zunächst die jeweiligen Wohnungen (Wohnungseigentum) beziehungsweise die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Teileigentum), die in sich abgeschlossen sein müssen (§§ 1 und 3 WEG).

Zum Gegenstand des Sondereigentums zählen darüber hinaus die zu den Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum beziehungsweise die Rechte der übrigen Eigentümer beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. 1 und 2 WEG).

Zum Sondereigentum zählen zum Beispiel die Heizkörper in der Wohnung, die Sanitär- und Elektroinstallationen ab Abzweigung in die Sondereigentumsräume sowie Wand- und Deckenputz und die Fußbodenbeläge.

Soweit Balkone gemäß Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet sind, bezieht sich diese Zuordnung nur auf die Bestandteile, die dem Sondereigentum zuordnungsfähig sind: auf den Balkonraum, die begehbaren Boden-/Plattenbeläge und innenseitig angebrachte und von außen nicht einsehbare Verkleidungen der Balkonbrüstung und -rückwand.

Die konstruktiven Bestandteile des Balkons wie die (tragende) Balkonplatte und deren Isolierungsschicht sowie die Balkonbrüstung beziehungsweise Balkongitter sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Ebenso zählen auch nachträglich angebrachte Balkontrennwände oder -verglasungen zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Diese Abgrenzung und Zuordnung zum Sondereigentum ist für den Gebrauch und die Nutzung, aber auch für die Instandhaltung und die Instandsetzung und somit auch für die Kostenverteilung von Bedeutung. So hat jeder Wohnungseigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung der im Sondereigentum stehenden Balkonteile selbst zu sorgen und die dafür erforderlichen Kosten zu tragen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Balkonbestandteile ist dagegen grundsätzlich Sache aller Wohnungseigentümer, die deshalb auch die Kosten anteilig zu tragen haben. Allerdings können die Wohnungseigentümer nach neuem Recht gemäß § 16 Abs. 4 WEG jetzt auch im Einzelfall mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschließen, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für die Sanierung seines Balkons selber trägt.

Als Inhalt des Sondereigentums werden die Regelungen bezeichnet, die als Vereinbarung abweichend von den gesetzlichen Regelungen beziehungsweise entsprechender Regelungen in der Teilungserklärung beziehungsweise in der Gemeinschaftsordnung getroffen werden (§ 10 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 WEG). Diese als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen binden grundsätzlich alle Eigentümer, auch die neuen Eigentümer (Sondernachfolger) im Falle des Eigentümerwechsels.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 20. Januar 2012 betont, dass auch der Inhalt des Sondereigentums dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen muss. Das bedeutet: Jedermann muss den Inhalt eines dinglichen Rechts anhand der Eintragungen im Grundbuch eindeutig erkennen können. Nach Entstehen einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft können Sondernutzungsrechte nur durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer begründet werden. Möchte der ein Grundstück teilende Eigentümer sich für später das Recht vorbehalten, einseitig den einzelnen Einheiten Garten- und Terrassenflächen aus dem bisherigen Gemeinschaftseigentum als Sondereigentum zuzuweisen, entspricht dies einer Vereinbarung, die zum Inhalt des Sondereigentums wird, wenn sie ins Grundbuch eingetragen ist. Die Einhaltung des Bestimmtheitsgrundsatzes erfordert, dass aus dem Grundbuch eindeutig hervorgehen muss, welche Flächen nachträglich zugeteilt werden können (BGH, Az. V ZR 125/11).

Das Sondereigentum gehört gemäß § 10 Abs. 1 WEG nicht zum Verwaltungsvermögen.

T

Teileigentum

Als Teileigentum bezeichnet das Wohnungseigentumsgesetz das Sondereigentum (Alleineigentum) an Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG). Ebenso wie bei der gesetzlichen Definition des Wohnungseigentums wohnt dem Begriff Teileigentum eine vom Gesetzgeber vorgegebene Zweckbestimmung inne, nämlich die Nutzung für Nicht-Wohnzwecke und damit allgemein für jede gewerbliche Nutzung, sei es als Laden, Büro, als Keller oder Bodenraum oder auch als Garage.

Ausdrücklich ausgeschlossen ist gemäß gesetzlicher Regelung die Nutzung für Wohnzwecke.

In den meisten Teilungserklärungen ist die generell zulässige, allgemeine gewerbliche oder berufliche Nutzung von Räumen, die als Teileigentum ausgewiesen sind, durch Vereinbarungen im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 WEG dadurch eingeschränkt, dass eine ergänzende Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zur Nutzung als "Büro", "Laden", "Praxisräume" usw. aufgenommen wurde. In diesen Fällen ist nur die insoweit typische Nutzung zulässig, allerdings auch hier mit der Ausnahme, dass abweichende Nutzungen dann zulässig sind, wenn die dabei auftretenden Störungen nicht größer sind, als bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung typischerweise zu erwarten ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist beispielsweise die Nutzung eines "Ladens" als "Gaststätte" nicht zulässig.

Teilungserklärung

Ein Grundstückseigentümer kann gemäß § 8 Abs. 1 WEG sein Alleineigentum an einem Grundstück in der Weise in Miteigentumsanteile aufteilen, dass jeder Miteigentumsanteil am Grundstück mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen (Teileigentum) in einem bereits bestehenden oder erst noch zu errichtenden Gebäude verbunden wird (§ 8 Abs. 1 WEG). Die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume müssen in sich abgeschlossen sein (§ 8 Abs. 2 WEG).

In der Teilungserklärung, die gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben ist, erfolgt die gegenständliche und räumliche Abgrenzung und Zuordnung der Grundstücks- und Gebäudeteile zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum, sowie die Festlegung der Höhe der Miteigentumsanteile und die Abgrenzung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten. Man spricht in diesem Fall von der Begründung des Wohnungseigentums durch Teilungserklärung. Handelt es sich bei dem Grundstückseigentümer bereits um mehrere Eigentümer (zum Beispiel

Erbengemeinschaft) erfolgt diese Begründung gemäß § 3 Abs. 1 WEG durch einen Einräumungsvertrag, also durch eine vertragliche Regelung zur Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile bei entsprechender Verbindung mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines bestehenden oder noch zu errichtenden Gebäudes.

Teilungserklärung und Einräumungsvertrag können später nur mit Zustimmung aller Eigentümer geändert werden. Änderungen bedürfen der Eintragung in das Grundbuch.

U

Übergabeprotokoll

Werden Mieträume an einen neuen Mieter übergeben, wird hierüber in der Regel ein Übergabeprotokoll in zweifacher Ausfertigung angefertigt. Es dient der Feststellung des Zustandes der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Einrichtung und des Zubehörs. Aufgezeichnet werden auch die Zählerstände für Gas, Strom und Wasser, sowie die Zahl der übergebenen Wohnungsschlüssel. Das Übergabeprotokoll wird vom Übergeber (Vermieter oder Verwalter) und dem Mieter unterzeichnet und hat Beweiskraft. Auf diese Weise sollen Rechtsstreitigkeiten vermieden werden. Dem Übergabeprotokoll entspricht das Abnahmeprotokoll bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bei der Unbedenklichkeitsbescheinigung handelt es sich um eine Erklärung des Finanzamtes, dass die Person, zu deren Gunsten die Bescheinigung ausgestellt wird, ihre steuerlichen Verpflichtungen erfüllt hat. Sie wird zu unterschiedlichen Anlässen ausgestellt.

Besondere Bedeutung hat die Unbedenklichkeitsbescheinigung im Hinblick auf den Grundstückserwerb. Der Notar hat dem örtlich zuständigen Finanzamt auf einem vorgeschriebenen Formblatt innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung Mitteilung über den Erwerbsvorgang unter Beifügung der Erwerbsurkunde (in der Regel Kaufvertrag) zu machen. Das Finanzamt erlässt daraufhin den Grunderwerbsteuerbescheid. Nach Eingang der Zahlung wird die Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt, die Voraussetzung für die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch ist.

Untervermietung

Untervermietung bedeutet, dass der Mieter einem Dritten, die von ihm selbst gemietete Wohnung, ganz oder teilweise gegen Entgelt zum selbstständigen Gebrauch überlässt. Der Vermieter hat ein Interesse daran, dass nur der Mieter, mit dem er den Mietvertrag abgeschlossen hat, die Wohnung nutzt. Daher ist der Mieter ohne die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die Wohnung einem Dritten zu überlassen und sie an diesen weiter zu vermieten (§ 540 BGB).

Um aber auch die Interessen des Mieters zu berücksichtigen, erlaubt § 553 BGB die Untervermietung dann, wenn der Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse geltend macht, einen Teil seiner Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dieses berechnete Interesse muss nach Abschluss des Mietvertrages entstanden sein.

V

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufes am Bewertungsstichtag zu erzielen wäre. Dabei sind rechtliche Gegebenheiten (Beispiel Grunddienstbarkeit wie etwa ein Wegerecht, vertraglich vereinbarte Mietbindungen), tatsächliche Eigenschaften (Beispiel: Entwicklungszustand des Grundstücks – erschlossen, nicht erschlossen) sowie die sonstige Beschaffenheit (Beispiel: großer Reparaturstau) zu berücksichtigen. Die Definition des Verkehrswertes ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch.

Vorfälligkeitsentschädigung

Mit der Vorfälligkeitsentschädigung lassen sich Kreditinstitute für den Fall einer Darlehensrückzahlung vor Ende der vereinbarten Laufzeit den Differenzbetrag entschädigen, der dadurch entsteht, dass die Bank den zurückfließenden Darlehensbetrag nur unter für sie ungünstigeren Bedingungen wieder anlegen kann. Als Anlagemöglichkeiten kommen Pfandbriefe, Kommunalobligationen und öffentliche Anleihen in Frage. Deren Konditionen stimmen aber oft nicht überein. Der BGH hat deshalb am 7.11.2000 entschieden, dass für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung der für den Darlehensnehmer günstigste Zinssatz für eine Anlage des zurückfließenden Darlehensbetrages anzusetzen ist (Az. XI ZR 27/00). Damit können Umfinanzierungen, die den Ersatz teurer Darlehen durch billige Darlehen bewirken sollen, durchaus interessant sein. Die Darlehensnehmer haben Anspruch auf die Offenlegung der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung.

Die gleichen Grundsätze gelten für die Nichtabnahmeentschädigung. Für den besonderen Fall, dass ein Darlehen im Zuge des Hausverkaufes zurückgeführt werden soll, weil der Erwerber das Darlehen nicht übernehmen will und der Verkäufer mit dem Kaufpreis den Erwerb eines anderen Hauses finanzieren will, hat der BGH eine Möglichkeit aufgezeigt, keine Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen zu müssen (Az. XI ZR 398/02). Das Darlehen kann nämlich bei gleichwertiger Besicherung fortgeführt werden. Allerdings ändert sich dann auch nichts an den Darlehenskonditionen. Bauherren brauchen dann nur die Gebühren für den Austausch der Sicherheiten zahlen. Ob sich dies rechnet, sollte sorgsam überprüft werden.

W

Wegerecht

Wegerecht ist der Oberbegriff für mehrere Arten von Rechten zwischen den Eigentümern benachbarter Grundstücke. So kann einem Eigentümer das Recht zustehen, einen auf dem Nachbargrundstück verlaufenden Weg zu befahren, zu betreten, darauf zu reiten oder womöglich seine Schafherde darüber zu treiben. Im Normalfall ist das Wegerecht als Geh- und Fahrtrecht ausgestaltet. Es dient dem Rechteinhaber dazu, über das Nachbargrundstück einen Teil des eigenen Grundstücks zu erreichen, zu dem dieser über öffentliche Straßen ansonsten keinen Zugang hätte. Ein Wegerecht kann auf unterschiedliche Weise begründet werden: Zivilrechtlich können die Nachbarn schlicht einen Vertrag miteinander schließen, der die Einzelheiten regelt – oder sie können eine Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eintragen lassen. Ein Wegerecht kann auch öffentlich-rechtlich begründet werden: Dazu wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde das Bestehen einer Baulast erklärt. Unabhängig davon, wie das Wegerecht begründet wird, muss genau darauf geachtet werden, was für Rechte eingeräumt werden sollen und wie diese ausgestaltet sind. Beispiel: Wer übernimmt im Winter das Schneeräumen? Eine Teilung der Verantwortung erscheint gerecht. Muss jedoch ein Nachbar um sechs Uhr und der andere erst um neun Uhr morgens zur Arbeit, ist der Streit vorprogrammiert. Auch einer Grundbucheintragung liegt eine Eintragungsbewilligung zu Grunde, in der durchaus genauere Regelungen getroffen werden können als nur die Festlegung "es besteht ein Wegerecht". Eine vertragliche Vereinbarung des Wegerechts muss nur von den vertragschließenden Parteien beachtet werden. Eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit bezieht sich auf das Grundstück; sie bleibt bei Verkauf bestehen. Dies kann als Nachteil für das damit belastete Grundstück gesehen werden; die Nutzung ist für den Eigentümer eingeschränkt und oft entsteht gerade beim Eigentümerwechsel Streit mit dem Nachbarn über die Ausübung des Wegerechts. Ein Wegerecht senkt also den Wert des damit belasteten Grundstücks. Beim Wegerecht gibt es zwei wichtige Rechtsgrundsätze zu beachten: Der Eigentümer des sogenannten "herrschenden Grundstücks", also des Nachbargrundstücks, das über den Weg erreicht werden soll, muss das Wegerecht in einer möglichst schonenden Weise ausüben. Er darf also nur die Rechte in Anspruch nehmen, die ihm ausdrücklich gewährt worden sind. Ein reines Wegerecht berechtigt zum Beispiel nicht zum Parken, zum Be- und Entladen oder zum Lagern von Gegenständen auf dem Nachbargrundstück. Jede nicht festgelegte Nutzung kann vom Grundstückseigentümer des "dienenden Grundstücks", über das der Weg führt, untersagt werden. Auch spielende Nachbarskinder müssen auf dem eigenen Grundstück trotz Wegerecht nicht geduldet werden. Auf der anderen Seite muss der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Ausübung des Wegerechts ohne Einschränkungen dulden. Holzstapel oder andere improvisierte Straßensperren haben auf dem Weg nichts zu suchen. Zulässig ist es allerdings, den Weg zur öffentlichen Straße hin und zum Nachbargrundstück hin mit Toren, Gattern oder Ketten zu verschließen, um Unbefugte fern zu halten oder zum Beispiel kleine Kinder

am Verlassen des eigenen Grundstücks zu hindern. Wichtig jedoch: Der berechtigte Nachbar muss jederzeit passieren können. Die Sperren dürfen also entweder nicht verschlossen sein oder der Nachbar muss eine ausreichende Menge Schlüssel bekommen. Dass er zum Aufschließen aus dem Auto steigen muss, hat er in Kauf zu nehmen (OLG Frankfurt/M., Beschluss vom 22.11.2010, Az. 19 W 59/10).

Wohnfläche

Bei der Wohnfläche einer Wohnung handelt es sich um die Summe aller Grundflächen in den Räumen, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Diese Grundflächen werden jedoch bei bestimmten Flächen nur teilweise angerechnet. Wie im Einzelnen zu rechnen ist, ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung. Diese ist allerdings nur verpflichtend für nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnraum anzuwenden. Zur anrechenbaren Grundfläche nach der Wohnflächenverordnung gehören: Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume. Sie werden allerdings nur zur Hälfte angerechnet, wenn sie nicht beheizbar sind.

Raumteile mit einer lichten Höhe von über zwei Meter Höhe werden stets ganz angerechnet, zwischen ein und zwei Meter zur Hälfte, darunter keine Anrechnung.

- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.
- Fenster- und offene Wandnischen, die mehr als 0,13 Quadratmeter tief sind.

Nicht angerechnet werden Treppen mit über drei Steigungen und die Treppenabsätze, sowie Mauervorsprünge mit mehr als 0,1 Quadratmeter Fläche.

Nicht zur Wohnfläche gehören die Flächen von Zubehörräumen (z. B. Keller, Waschküchen, Heizungsräumen), sowie Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen (z. B. in der Regel Hobbyräume im Kellergeschoss) sowie Geschäftsräume. Die Wohnfläche spielt eine wichtige Rolle als Umlagemaßstab bei der Berechnung der auf die einzelnen Mieter eines Mehrfamilienhauses entfallenden Betriebskostenanteile. Stellt sich nach Abschluss eines Mietvertrages heraus, dass die tatsächliche Wohnfläche geringer ist als die im Vertrag genannte, liegt ein Mangel der Mietwohnung vor. Auch ohne verringerte Gebrauchstauglichkeit der Wohnung kann der Mieter eine Mietminderung durchführen, wenn die Wohnfläche um mehr als zehn Prozent kleiner ist als im Mietvertrag vereinbart (BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az. VIII ZR 295/03). Für Vermieter ist es daher besonders wichtig, von Anfang an auf eine korrekte Flächenangabe zu achten. Auch eine nachträgliche Verringerung der Wohnfläche stellt einen Wohnungsmangel dar (z. B. Reduzierung der Fläche einer Dachterrasse wegen Baumängeln um 50 Prozent = Mietminderung um 15 Prozent (AG Hamburg, Az. 46 C 86/05)).

Bei der Ermittlung der Wohnfläche kann man zwischen verschiedenen Berechnungsmöglichkeiten unterscheiden:

- **Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)**
Bei der Wohnflächenberechnung nach WOFIV zählen nur die Grundflächen, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.
Zu diesen Grundflächen gehören auch Terrassen, Balkone, Wintergärten.
Nicht zur Wohnfläche gehören Keller, Abstellräume etc.
Bei der Berechnung werden nur Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern im vollen Umfang zur Wohnfläche gezählt. Liegt die lichte Höhe zwischen einem und zwei Metern, wie es beispielsweise unter Dachschrägen häufig der Fall ist, wird die Fläche nur zur Hälfte berechnet.

- **Wohnflächenberechnung nach DIN 277**
Die DIN-Norm 277 wird die komplette Grundfläche einer Immobilie als Berechnungsgrundlage zugrunde gelegt. Sie unterteilt in drei verschiedene Flächenbezeichnungen: Nutzflächen (z.B. Lager- und Sanitärräume), Verkehrsflächen (z.B. Aufzüge, Flure, Eingänge) und Funktionsflächen (z.B. Heizungsraum). Größter Unterschied zur Wohnflächenverordnung: Balkone, Kellerräume und Dachflächen werden zu 100 Prozent angerechnet.

Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft bildet sich nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Sie bildet die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage. Eine Eigentümergeinschaft wird durch eine notariell beurkundete Teilungserklärung sowie Gemeinschaftsordnung begründet. Durch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung wird das Zusammenleben innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft geregelt. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird in der Regel durch eine von ihr bestimmte Hausverwaltung vertreten. Der von ihnen gewählte Verwaltungsbeirat bildet die Schnittstelle zwischen Wohnungseigentümer und Verwaltung. Die Eigentümerversammlung, die jährlich stattfindet, besteht aus allen Parteien, die lt. Teilungserklärung einen Teil der Immobilie besitzen.

Von einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft spricht man dann, wenn der Bauträger noch als alleiniger Eigentümer aller Wohnungen im Grundbuch eingetragen ist, einzelne Wohnungen aber bereits veräußert worden sind, Kaufverträge abgeschlossen, Auflassungsvormerkungen für die Erwerber eingetragen und der Besitz an den jeweiligen Wohnungen auf die Erwerber übergegangen ist. Auf die werdende Wohnungseigentümergeinschaft sind die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechend anwendbar.

Mit der Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit gemäß § 10 Abs. 6 bis 8 WEG ist die Wohnungseigentümergeinschaft in bestimmten Bereichen zum selbstständig handelnden Rechtssubjekt geworden. Das betrifft insbesondere das Handeln im

rechtsgeschäftlichen Verkehr, und zwar hinsichtlich der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Wohnungseigentümersammlung/-protokoll

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht gemäß § 21 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu, sofern nicht durch Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes geregelt ist.

Ist keine Vereinbarung über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums getroffen, entscheiden die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 WEG durch Stimmenmehrheit über eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung.

Die danach zu treffenden Entscheidungen werden gemäß § 23 Abs. 1 WEG durch Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersammlung geregelt. Außerhalb der Versammlung kann über Angelegenheiten der ordnungsmäßigen Verwaltung auch durch schriftliche Beschlussfassung entschieden werden. Erforderlich hierzu ist aber stets die schriftliche Zustimmung aller eingetragenen Wohnungseigentümer.

Die Einberufung der Wohnungseigentümersammlung erfolgt unter Beifügung der Tagesordnung gemäß § 24 Abs. 1 WEG mindestens einmal jährlich durch den Verwalter, und zwar in Textform. Die Einberufungsfrist soll mindestens zwei Wochen betragen. Ausnahmen sind möglich, wenn ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt. Eine Regelung abweichender Fristen ist möglich. Diese finden sich in der Gemeinschaftsordnung, der Teilungserklärung oder dem Verwaltervertrag.

Den Versammlungsvorsitz führt gemäß § 24 Abs. 5 WEG in der Regel der Verwalter. Die Wohnungseigentümer können aber auch eine andere Person, beispielsweise den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, mit der Versammlungsleitung beauftragen.

Für Entscheidungen, die mit Stimmenmehrheit getroffen werden können, gilt § 25 WEG. Nach § 25 Abs. 3 WEG ist die Versammlung beschlussfähig, wenn die erschienenen Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Maßgeblich ist dabei die im Grundbuch eingetragene Größe dieser Anteile. Die Wohnungseigentümer können jedoch auch eine abweichende Regelung zur Beschlussfähigkeit treffen – etwa in der Teilungserklärung. Ist eine Versammlung nicht beschlussfähig, hat der Verwalter gemäß § 25 Abs. 4 WEG eine neue Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen. Diese neue Versammlung ist dann ohne Rücksicht auf die vertretenen Anteile beschlussfähig. Der Verwalter muss bei der Einberufung auf diesen Umstand hinweisen.

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist gemäß § 24 Abs. 6 WEG eine Niederschrift aufzunehmen. Zusätzlich ist neben der Anfertigung der Niederschrift gemäß § 24 Abs. 7 WEG eine Beschluss-Sammlung zu führen, in die sämtliche Beschlüsse unter fortlaufender Nummerierung aufzunehmen sind.