

**Mein**

**Grundbuchblatt**

**#der Musterauszug#**

**Eine Orientierungshilfe für Eigentümer & Hauskäufer**

von Rechtsanwalt Jürgen Rosa Notar a.D.

	Seite [n]
<b>Vorwort</b>	<b>1</b>
<b>Teil 1 [Allgemein]</b>	<b>2</b>
<b>Grundbuch- Was steht eigentlich im Grundbuch?-</b>	
<b>Teil 2 [Einteilung des Grundbuchs]</b>	<b>3</b>
<b>Aufschrift</b>	<b>4</b>
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>5</b>
<b>Abteilung I: Eigentümergegenstand</b>	<b>6-7</b>
<b>Abteilung II &amp; III</b>	<b>8</b>
<b>Abteilung II: Belastungen außer Grundpfandrechte</b>	<b>9</b>
<b>Erläuterungen zu Seite 9</b>	<b>10</b>
<b>Abteilung III: Grundpfandrechte</b>	<b>11</b>
<b>Rangverhältnisse</b>	<b>12</b>
<b>Teil 3 [Wohnungseigentum]</b>	<b>13 -14</b>
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>13</b>
<b>Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis</b>	<b>14</b>
<b>Impressum</b>	<b>15</b>

Liebe Leserin, lieber Leser,

warum eine Broschüre über das Grundbuchblatt bzw. über die Eintragungen im Grundbuch?

Wer ein Grundstück kaufen will, möchte wissen, was im Grundbuch des Kaufgrundstücks (bzw. Wohnungseigentums) eingetragen ist.

Im Laufe meiner 25jährigen notariellen Tätigkeit stellte sich häufig die Problematik, dass Kaufinteressenten eines Grundstücks ohne Fachkenntnisse oder Hinweise die rechtliche Tragweite und Bedeutung der einzelnen Eintragungen nicht ohne weiteres erfassen konnten.

So wird der Kaufinteressent oft verunsichert, wenn er erfährt, dass noch höhere Grundschulden eingetragen sind.

Der Musterauszug will deshalb dem Käufer und auch dem interessierten Eigentümer helfen, die rechtlichen Auswirkungen der Eintragungen im Bestandsverzeichnis sowie in den einzelnen Abteilungen des Grundbuchs besser nachvollziehen zu können.

Der fachliche Rat des Rechtsanwalts oder Notars kann und soll dabei jedoch nicht ersetzt werden.

Bad Camberg, April 2012

*Ihr Jürgen Rosa,*

**Vorwort**

## 1.) Was ist eigentlich das Grundbuch ?

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welchem die Rechte am Grundstück für den Rechtsverkehr offenbart werden. Auf die Richtigkeit der Eintragungen darf sich der Rechtsverkehr verlassen. Ist für jemanden ein Recht eingetragen, wird vermutet, dass ihm das Recht zusteht; ist ein eingetragenes Recht gelöscht, wird vermutet, dass es nicht besteht (§ 891 BGB). Wer durch Rechtsgeschäft ein Recht an einem Grundstück erwirbt, darf sich auf die Richtigkeit der Eintragung berufen, es sei denn, es ist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder er kennt die Unrichtigkeit. Geschützt wird also der gute Glaube.

## 2.) Es gilt das Eintragungsprinzip!

Um die Sicherheit für den Rechtsverkehr zu erreichen, macht das Gesetz die Wirksamkeit der Rechtsänderungen von der Eintragung abhängig. Der Käufer eines Grundstücks wird erst mit Eintragung Eigentümer; ein dingliches Wohnungsrecht entsteht erst mit Eintragung. Die Rechtsänderungen werden in der Regel erst auf Antrag eingetragen. Ohne Antrag werden z.B. Grundschulden nicht gelöscht

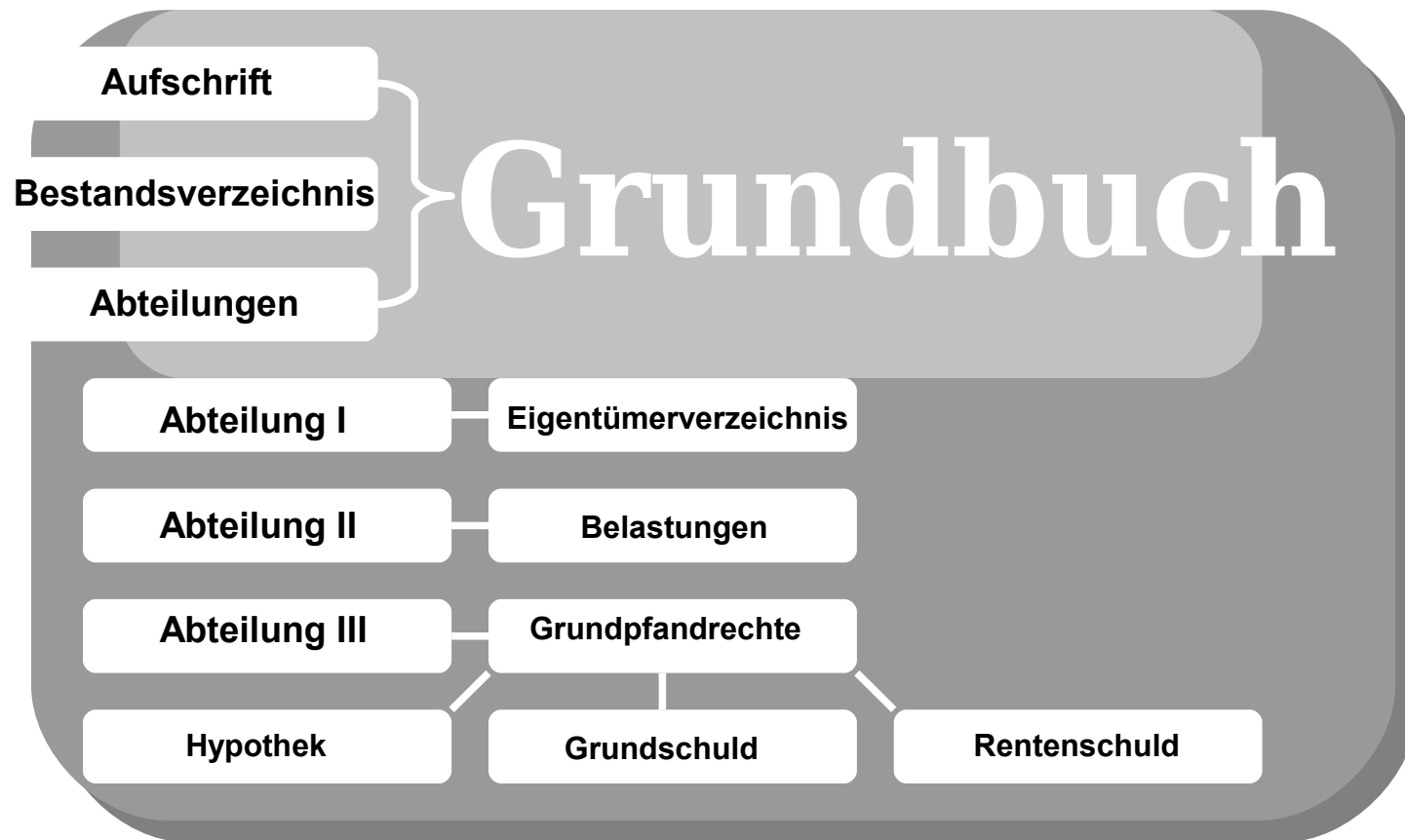
## 3.) Wo werden die Grundbücher geführt ?

Diese werden -außer in Baden- Württemberg- von den Grundbuchämtern geführt. Diese sind Abteilungen der Amtsgerichte. Das zuständige Amtsgericht kann z.B. im Internet unter: <http://www.justizadressen.nrw.de/og.php> gefunden werden.

## 4.) Darf jeder Einsicht in das Grundbuch nehmen?

**Nein!** Die Einsicht ist jedem betroffenen Grundstückseigentümer, einem von ihm bevollmächtigten Dritten (z.B. Makler) zu gewähren. Er hat auch das Recht auf Erteilung eines Grundbuchauszugs. Anderen Personen ist nur Einsicht zu gewähren, wenn sie ein berechtigtes Interesse darlegen können. Wer also nachweisen kann, dass er mit dem eingetragenen Eigentümer in konkreten Kaufverhandlungen steht, dem ist Einsicht zu gewähren; nicht jedoch einem Kaufinteressenten, der sich erst durch die Grundbucheinsicht Kenntnis über den Namen des Eigentümers verschaffen will.

**Grundbuch - Was steht eigentlich im Grundbuch?-**



**Die Einteilung des Grundbuchs**

Amtsgericht camberg

---

**Grundbuch**

von

Alsdorf

---

Blatt 275

**[Aufschrift] =**

**Bezeichnung des**

**1. Amtsgerichts [Camberg],**

**2. des Grundbuchbezirks**

**[Grundbuch von Alsdorf]**

**und**

**3. der Blattnummer [Blatt275].**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 15.01.2012, Meier

Amtsgericht  
Camberg

Grundbuch von  
Alsdorf

Blatt  
275

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige Laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegen-schafts-buch	Wirtschaftsart- und Lage			
			Flur   Flurstück			ha	a	qm	
1	2	a	b	c/d	e				
		3				4			
1		Alsdorf	3	114		Hof- und Gebäudefläche. Sonnenblick 7		3	71
2		Alsdorf	3	126		Hof- und Gebäudefläche, Burgstraße 13		2	90
3		Alsdorf	8	96		Bauplatz, Taunusblick 2a		5	55

**1.) Genaue Bezeichnung der eingetragenen Grundstücke!**

Die Grundstücke sind so genau wie möglich – also unverwechselbar – einzutragen. Dies geschieht durch die Angabe der Flurstücksnummer, also wie im vorliegenden Bestandsverzeichnis bei den Grundstück lfd. Nr. 4 unter Angabe des „Flurstücks 114“, grundsätzlich wird auch die Nummer der Flur, in welchem das Grundstück liegt, angegeben, also hier Flur 3. Wer sich über die genaue Lage der Grundstücke vergewissern will, muss Einsicht in die Flurkarte nehmen.

**2.) Mehrere Grundstücke**

In der Regel werden mehrere Grundstücke desselben Eigentümers auf einem Blatt geführt, wobei jedes Grundstück unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen ist, hier also lfd. Nr. 1 – 3.

**3.) Was ist nicht aus dem Bestandsverzeichnis zu ersehen?**

Ob ein Grundstück bebaut ist, beispielsweise mit einem massiven Gartenhaus, einer Luxus-Villa oder einem Mehrfamilienhaus, lässt sich aus dem Bestandsverzeichnis nicht ersehen. Diese Angaben sind deshalb nicht erforderlich, weil gem. § 94 BGB zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen gehören also insbesondere Gebäude. Die wesentlichen Bestandteile gehören gemäß Gesetz zum Eigentum desjenigen, der auch Eigentümer der Hauptsache ist. Dies ist hier derjenige, der im Eigentümerverzeichnis als solcher eingetragen ist.

**4.) Kein Verlass auf die technischen Angaben!**

So muss die angegebene Wirtschaftsart, z.B. Bauplatz oder Landwirtschaftsfläche, nicht mehr aktuell sein, ebenso der Straßensname oder die Hausnummer. Die Beteiligten können sich auch nicht auf die Richtigkeit des Flächenmaßes verlassen, da es sich hierbei um keine rechtlichen, sondern tatsächlichen Angaben handelt, die aus dem Kataster übernommen wurden.

**Aus Abteilung I lässt sich entnehmen, wer zur Zeit als Eigentümer eingetragen ist. Bedeutsam ist, dass mehrere Eigentümer in Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft eingetragen sein können.**

**Die Eintragungen können bspw. lauten :**

- a) z.B. Karl Mustermann ( Alleineigentümer
- b) Karl Mustermann und Laura Lieb **zu je 1/2 Miteigentumsanteil\***
- c) Karl Mustermann und Cäcilia Balu geb. Mustermann in Erbengemeinschaft (in Gesamthand)\*\*

*\*Anmerkung zu b): Karl Mustermann und seine Lebensgefährtin Cäcilia Blau sind in sog. Bruchteilsgemeinschaft eingetragen. Jeder kann in der Regel über seinen Anteil verfügen( z.B. übertragen, belasten usw.).*

*\*\*Anmerkung zu c) Sind z.B. Miterben in Erbengemeinschaft eingetragen, können sie nur gemeinsam, sozusagen mit der gesamten Hand über das Grundstück verfügen. Keiner kann demnach, solange die Auseinandersetzung nicht stattgefunden hat, auch nicht über seinen Anteil am Grundstück verfügen, diesen z.B. seinem Sohn schenken.*

**Wichtig:** Jeder kann jedoch gemäß § 750 BGB jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, es sei denn das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wurde auf Dauer oder einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen. Der Ausschluss kann jederzeit vereinbart werden. Er wird in das Grundbuch eingetragen (Abt II): Bei bestehender Ehe dürfte das Verlangen , die Grundstücksgemeinschaft aufzulösen gegen das Gebot der ehelichen Rücksichtnahme verstoßen.

## Das falsche Eigentümergeverzeichnis

**Achtung:** Durch das Ableben des eingetragenen Eigentümers wird das Grundbuch unrichtig, denn das Gesetz bestimmt, dass mit seinem Ableben automatisch sein Grundeigentum auf den oder die Erben übergeht. Es ist dann Sache der Erben, ihre Erbfolge dem Grundbuchamt durch öffentliche Urkunden ( z.B Erbschein oder eröffnetes notarielles Testament) nachzuweisen und den Antrag auf Berichtigung zu stellen.

Der Berichtigungsantrag kann ohne Notar gestellt werden!

**Beispiel:**

**An das Grundbuchamt Camberg  
Grundbuch von Alsdorf Blatt 611**

**Datum**

**Ich, der unterzeichnende Alfred Mustermann, geboren am..., wohnhaft Feldbergstraße 6, Alsdorf beantrage, das Eigentümergeverzeichnis dahin zu berichtigen, dass ich an die Stelle des eingetragenen Eigentümers getreten bin. Ich beziehe mich auf den Erbschein des Amtsgerichts Camberg vom.. AZ...oder auf das notarielle Testament vom 13.04.1999 (UR. Nr. 120/1999 des Notars Friedrich Gut, dass in den Akten des Amtsgerichts Camberg AZ... eröffnet worden ist.**

gez.  
Alfred Mustermann

**Das falsche Eigentümergeverzeichnis**

Amtsgericht  
Camberg

Grundbuch von  
Alsdorf

Blatt  
275

Abteilung I

Einlegebogen

1

## Was bedeutet Auflassung?

Gemäß § 925 Bürgerliches Gesetzbuch geht Eigentum an einem Grundstück (Wohnungseigentum) über, wenn Veräußerer und Erwerber bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einem Notar erklären, dass sie sich über den Eigentumsübergang einig sind. Vertretung ist zulässig. Der Eigentumserwerb wird erst mit Eintragung wirksam. Der Veräußerer kann aus verschiedenen Gründen verpflichtet sein, das Eigentum zu übertragen, Beispielsweise ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer das Eigentum an dem verkauften Grundstück zu verschaffen. Erst mit der Auflassung erfüllt er seine Verkäuferpflicht. Da in der Praxis Kaufvertrag und Auflassung in einer Urkunde zusammengefasst werden, fällt dem Laien die rechtliche Konstruktion nicht auf, dass im Kaufvertrag die Übereignungsverpflichtung begründet wird und zur Erfüllung noch die Auflassung erforderlich ist. Auch beim Schenkungs- und Tauschvertrag ist die Auflassung erforderlich; ebenso, bei einer Erbauseinandersetzung über Grundbesitz oder für die Erfüllung eines Vermächnisses, welches ein Grundstück umfasst.

Laufende Nummer der Eintragungen	Gemarkung (Vermessungsbezirk) Karte Flur   Flurstück	Laufende Nummer Der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	<u>Ani Mustermann, geb. Roth,</u> <u>Geb. am 26.07.1928</u>	1	Aufgelassen am 25. Januar 1985, eingetragen am 8. Februar 1985.
		2,3	Das im Grundbuch von Alsdorf Blatt 412 eingetragene Eigentum zwecks Bildung eines gemeinschaftlichen Blattes hier eingetragen am 13. Februar 1985
2	Carl Mustermann, geboren am 07.05.1956 Alsdorf	1-3	Gemäß Erbschein des Amtsgerichts Camberg vom 13. Juli 1999 ( 3 VI M 7/1999); eingetragen am 03. April 199

a) Der Name der unter lfd. Nr.1 eingetragenen Ani Mustermann ist schwarz unterstrichen. Dies bedeutet, dass die Eintragung als Alleineigentümerin gelöscht ist

b) an die Stelle der Ani Mustermann ist Carl Mustermann getreten und zwar aufgrund eines Erbscheins.

Das Eigentümerverzeichnis gibt die Grundlagen an, auf welche sich die eingetragene Eigentümerstellung bezieht

Die Grundlage für die Eintragung des Carl Mustermann als Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 1 ist der näher bezeichnete Erbschein.

Die Grundlage für den Eigentumserwerb des Grundstücks lfd. Nr 1 durch die Voreigentümerin Anni Mustermann war ein Rechtsgeschäft,- die Auflassung -. Das Eigentum an den beiden anderen Grundstücken war zuvor in Blatt 412 eingetragen. Dort sind auch die Grundlagen für den jeweiligen Eigentumserwerb zu ersehen.

## Erläuterungen zum Eigentümerverzeichnis



## [Abteilung II & III]

In Abteilung II erfährt der Käufer z.B. ob ein Wegerecht oder eine Grundschuld [in Abteilung III] eingetragen ist.

In Abteilung II werden bis auf die Grundpfandrechte sämtliche dinglichen Belastungen eingetragen. Dazu gehören die Dienstbarkeiten, aber auch die Vormerkung und das Vorkaufsrecht.

### Was sind Dienstbarkeiten?

Dienstbarkeiten sind dingliche Rechte zu bestimmter unmittelbarer Nutzung des Grundstücks ( z.B. zum Befahren etc.)

Sie unterscheiden sich in

#### a) Grunddienstbarkeiten:

Sie stehen dem jeweiligen Eigentümer eines bestimmten Grundstücks zu


#### b) beschränkt persönliche Dienstbarkeiten:

Sie stehen einer bestimmten Person zu!

Bedeutsam für den Eigentümer des belasteten Grundstücks ist, dass ihn die Dienbarkeit zu keinem Tun verpflichtet. Er muss nur die Ausübung des eingetragenen Rechts dulden. Ihn können aber kraft Vereinbarung Nebenpflichten treffen, z.B. die Wohnrechtsräume in einem bewohnbaren Zustand zu erhalten.

In Abt. III werden die sog. Grundpfandrechte ( Hypothek, Grund-und Rentenschuld) und in Abt. II die übrigen Belastungen eingetragen.

**Abteilung II und III des Grundbuchs enthalten die für den Rechtsverkehr bedeutsamen Belastungen!**



**Belastungen des Grundstücks**

Amtsgericht  
Camberg

Grundbuch von  
Alsdorf

Blatt  
275

Einlegebogen

1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstückstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (lebenslanges, unentgeltliches Wohnungs- u. Mitbenutzungsrecht) für Karl Meier (geb. am 03.11.1942) Wiesbaden, löschar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom ... eingetragen;
2	2	Nießbrauch für Clara Müller geb. Gross, geb. am 28.09.1948; Alsdorf; löschar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom ... eingetragen;
3	3	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Alsdorf Fl 2, Flurstück ..., gemäß Bewilligung vom ... eingetragen;
4	4	Auflassungsvormerkung für Elfriede Heremes, geb. 18.09.41, Alsdorf, gemäß Bewilligung vom ... eingetragen;

**Aktuelle Eintragungen**

10/11

10/11

**II lfd. Nr.1 Wohnungsrecht** für Herrn Karl Meier (beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die weder vererbbar noch veräußerlich ist).

Wo die Wohnrechtsräume im Gebäude liegen und welche Gebäudeteile mit benutzt werden dürfen, kann aus der Eintragung nicht entnommen werden. Die Einzelheiten ergeben sich aus der Urkunde, in welcher das Wohnungsrecht bestellt wurde. Diese befindet sich in den ebenfalls beim Grundbuchamt geführten Grundakten. Das Recht muss vom Rechtsverkehr beachtet werden; es kann also beispielsweise beim Verkauf des Grundstücks nicht verlorengelassen werden.

### **II lfd. Nr.2 Nießbrauch-**

Als eingetragenes Recht wirkt es nicht nur gegenüber dem Eigentümer, sondern auch gegen beliebige Dritte, z.B. solchen, die in das Grundstück vollstrecken wollen.

Dem Nießbraucher steht das Recht zu, aus der Sache Nutzungen zu ziehen, hierzu gehören z.B. auch Miete und Pacht. Der Nießbraucher darf also die Sache selbst vermieten oder verpachten.

Der Nießbrauch bezieht sich auf das gesamte Grundstück.

### **II lfd. Nr. 3 Geh-und Fahrrecht-**

Die Grundbucheintragung lässt nicht erkennen, wo die Wegefläche verläuft, wem die Verkehrssicherungspflicht und ggf. die Unterhaltungspflicht der Wegestrecke obliegt. Auskunft gibt die Urkunde, in der das Recht bestellt worden ist. Diese befindet sich in den Grundakten.

### **II lfd. Nr. 4 Vormerkung für Elfriede Heremes-**

Wer ein Grundstück verkauft, kann, solange das Kaufgeschäft noch nicht vollzogen ist, über dieses verfügen, z.B. noch eine Grundschuld bestellen. Es können aber auch Gläubiger des Verkäufers in das Kaufgrundstück vollstrecken, indem sie eine Zwangssicherungshypothek eintragen lassen.

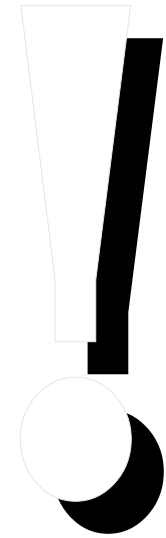
Vor diesen Gefahren schützt die **Vormerkung** den Käufer. Werden nach Eintragung der Vormerkung noch belastende Eintragungen vorgenommen, sind diese dem Käufer, wenn er Eigentümer wird, gegenüber unwirksam. Die Vormerkung ist ein Sicherungsmittel für den Käufer.

Das Rangverhältnis ist für den Rechteinhaber der Abbildung auf Seite 10 z.B. Volksbank Würges in Abt. III lfd.2) dann von Wichtigkeit, wenn es zu einer Verwertung des Grundstücks durch Zwangsversteigerung kommt und der Erlös nicht ausreicht, um sämtliche Grundpfandrechtsgläubiger zu befriedigen.

Nach einem deutschen Sprichwort, mahlt der zuerst, der zuerst zur Mühle gekommen ist. Wer also den besten Rang hat, wird zuerst bedient.

Die Volksbank Würges in der Abbildung auf Seite 10 läuft also Gefahr, mit Teilen ihrer Forderung auszufallen, wenn der Versteigerungserlös niedriger, als erwartet ausfällt. Sie muss dann sehen, wie Sie zu ihrer ausgefallenen Restforderung kommt.

Der Rang richtet sich bei Eintragungen in derselben Abteilung nach ihrer Reihenfolge. Bei Eintragungen in verschiedenen Abteilungen kommt es auf den Zeitpunkt der Eintragung an. Zu beachten ist, dass ein Rechteinhaber auch nachträglich gegenüber einem anderen im Rang zurücktreten kann. Hier hat der Wohnberechtigte Karl Meier mit seinem Wohnungsrecht der Grundschuld für die Volksbank Würges nachträglich den Vorrang eingeräumt. Dies kann im Einzelfall für den Wohnberechtigten mit großen wirtschaftlichen Risiken verbunden sein. Sollen Grundpfandrechte einem Wohnungsrecht vorgehen, sollte der Wohnberechtigte sich ausführlich über die ihm daraus entstehenden Risiken informieren!



**Hinweis für Kaufinteressenten:**

**Der Eintrag von Grundpfandrechten auf dem Kaufgrundstück ist kein Anlass für Sie zu Aufregungen.**

**Sollten Grundschulden noch valutieren, werden Sie im Regelfall mit dem Kaufpreis oder Teilen daraus unter Mithilfe des Notars abgelöst.**

**Das Rangverhältnis der Rechte untereinander**

# Teil 3 [Wohnungseigentum]

Amtsgericht  
Camberg

Grundbuch von  
Alsdorf

Blatt  
379

Bestandsverzeichnis  
Wohnungseigentum

Einlegebogen

1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige Laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur   Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart- und Lage	ha	a	qm
		a	b	c/d	e			
1	2	3				4		
1		219,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Alsdorf	29	8/1			4	46
		<p>Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 Bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum</p> <p>Sondernutzungsrecht an dem PKW- Stellplatz Nr. 4.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt ... bis Blatt ...); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder-Eigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Zur Veräußerung ist die schriftliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatte; an Verwandte in gerader Linie; an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie; durch den Insolvenzverwalter; durch Zwangsvollstreckung; Erstveräußerung durch den Teilenden Eigentümer</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungs-Rechte Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.03.1998; übertragen aus Blatt 790; eingetragen am 10.03.1998.</p> <p>...</p>						
					Rumber . . .			3/2

## Bestandsverzeichnis Wohnungseigentum

H-1/1/10

Nach §§1 und 3 Wohnungseigentumsgesetz kann das Eigentum an einem Grundstück in der Weise unter mehreren aufgeteilt werden, dass jeder Alleineigentümer einer abgeschlossenen Wohnung (sog. Sondereigentum) wird, während alle zusammen Miteigentümer an der Grundstücksfläche selbst und der Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes werden. Zum Gemeinschaftseigentum gehören beispielsweise Dach, Estrich, Fahrstuhl, tragende Wände.

Für die Bestimmung der Größe des Miteigentumsanteils haben sich Bruchteile nach tausendstel (1000stel) zumindest bei größeren Anlagen durchgesetzt.

**Miteigentumsanteil:** Das Gesetz legt nicht die Maßstäbe für die Berechnung fest. In der Regel wird die Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Größe der Miteigentumsanteile ist für die Umlageung der auf das Gemeinschaftseigentum entfallenden Kosten maßgebend, falls nicht die Gemeinschaftsordnung oder ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer einen anderen Verteilungsmaßstab festlegen.

Wohnungseigentum wird rechtlich wie ein Grundstück behandelt. Es kann also veräußert und belastet werden, wobei die für Grundstücke geltenden Vorschriften anzuwenden sind. Die Veräußerung kann von der Zustimmung des Verwalters oder der Miteigentümer abhängig gemacht werden, wobei die Veräußerung an bestimmte Personen von der Zustimmungspflicht befreit werden kann, wie hier. Die Zustimmung kann aber nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Enthält das Bestandsverzeichnis keinen entsprechenden Zustimmungshinweis, ist eine Veräußerung zustimmungsfrei.

**Sondernutzungsrecht:** Einem Miteigentümer kann das Recht eingeräumt werden, bestimmte Räume des Gemeinschaftseigentums (z.B. Keller) oder bestimmte Flächen (z.B. Abstellplätze) unter Ausschluss der anderen allein zu benutzen. Alle übrigen Miteigentümer sind von der Nutzung ausgeschlossen. Das Sondernutzungsrecht muss im Grundbuch eingetragen werden. Aus der Eintragung selbst lässt sich aber nicht Lage und Größe ersehen. Verbindliche Angaben enthält der Freiflächenplan der Teilungserklärung ( befindet sich in den Grundakten). Das Sondernutzungsrecht kann nicht an Dritte veräußert werden, jedoch einem anderen Miteigentümer übertragen werden. Es werden z.B. die Stellplätze getauscht.

**Die Gemeinschaft der Eigentümer:** Jeder Wohnungseigentümer kann zwar mit seiner Wohnung machen, was er will, er kann sie selbst bewohnen, vermieten, er kann auch die Wände seiner Wohnung grün anstreichen. Andererseits sind seine Rechte, da er Mitglied einer Gemeinschaft ist, durch die Rechte der anderen beschnitten. Darüber hinaus haben die Mitglieder gemeinsame Aufgaben zu erfüllen, Erhaltung des Gebäudes, Zahlung der anfallenden Steuern und Abgaben. Maßgebend ist die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung), die Beschlüsse der Eigentümerversammlung, sowie die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und die des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft.

## Herausgeber, Schriftleitung, verantwortliche Redaktion

Jürgen Rosa Notar a.D.- Rechtsanwalt\*  
Matthias Rosa- Rechtsanwalt\*\*  
April 2012

Frankfurter Straße 68, 65520 Bad Camberg  
Tel. +49 (0)6434 6069, Fax +49 (0)6434 5671  
mail@anwalt-rosa.com  
<http://www.anwalt-rosa.com>

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE264562180

\*inhaltlich verantwortlich, sofern nicht anders gekennzeichnet

\*\*redaktionell verantwortlich, sofern nicht anders gekennzeichnet

### © & Urheberrecht 2012

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar.

Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Hierzu zählt insbesondere die Einbindung von Inhalten in fremde (Online-) Dienste mittels der zur Verfügung gestellten RSS-Feeds; unberührt des Auslesens bzw. Abrufens der Inhalte ausschließlich zum privaten Gebrauch.



*Hinweis: Da die Gesetzeslage und die hierzu ergehende Rechtsprechung ständig im Wechsel sind, kann der Autor keine Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der zusammengestellten Informationen übernehmen. Wir bitten die Leser daher um Verständnis.*

**[Rechtsanwalt Jürgen Rosa Notar a.D.]** ist zugelassener Rechtsanwalt seit 1970.

Er war drei Semester Lehrbeauftragter der Fachhochschule Wiesbaden und 10 Jahre Dozent an der Wirtschaftsakademie Frankfurt/Main, Wiesbaden, Stuttgart und Nürnberg. Als junger Anwalt arbeitete Herr Rosa als Fachredakteur für den Gabler Verlag.

1980 erlangte er die Zulassung als Notar, die er bis 2007 mit Sitz in Bad Camberg ausübte. Diese breit gefächerten Tätigkeiten sprechen für seine ausgeprägte Vielseitigkeit und Flexibilität, welche er auch als Rechtsanwalt und Jurist immer noch mit Erfolg an den Tag legt. Er ist Mitglied des DAV und verfügt über Spezialerfahrung auf dem Gebiet des Erbrechts, des Gesellschaftsrechts, des Immobilienrechts.



**Der Autor**