

Wohnungseigentum (Deutschland)

Wohnungseigentum ist im deutschen Recht eine Form des Eigentums an einer einzelnen Wohnung. Es wird durch Eintragung in das Grundbuch begründet, d.h. jede Wohnung erhält bei der Begründung ein eigenes Grundbuchblatt und kann damit wie jede andere Immobilie verkauft, verschenkt oder belastet werden.

(Vom Wohnungseigentum zu unterscheiden ist Wohneigentum.)

Inhaltsverzeichnis

- 1 Begriff
- 2 Begründung des Wohnungseigentums
- 3 Teilungserklärung
- 4 Einräumungsvertrag
- 5 weitere Eigentumsbegriffe
 - 5.1 Sondereigentum
 - 5.2 Gemeinschaftseigentum
- 6 Sondernutzungsrechte
- 7 Wohnungseigentümergeinschaft, Verwalter
- 8 Verwaltungsbeirat
- 9 Wohnungseigentum als Kapitalanlage
- 10 Geschichte
- 11 Literatur
- 12 Weblinks
- 13 Einzelnachweise

BearbeitenBegriff

Im rechtlichen Sinne umfasst das **Wohnungseigentum** drei untrennbare Komponenten:

1. das Sondereigentum an den Räumen der Wohnung,
2. den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (vor allem am Grundstück und am Verwaltungsvermögen) und
3. das Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft.

In § 1 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird der Begriff unter Nennung der ersten beiden Komponenten (Sondereigentum und Miteigentumsanteil) definiert (Legaldefinition). Die dritte Komponente (Mitgliedschaftsrecht) wird dort nicht erwähnt, gehört jedoch ebenfalls dazu.

Die Wohnung (Sondereigentum) kann sowohl innerhalb eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen (Mehrfamilienwohnhaus) liegen, als auch in einem Doppelhaus, Reihenhaus oder einer anderen Mehrhausanlage.

Stets verbunden mit der konkreten Wohnung ist ein Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, in erster Linie am Grundstück und an den konstruktiv notwendigen

Teilen des Gebäudes (bzw. der Gebäude). Der Miteigentumsanteil muss als konkreter Bruchteil festgelegt sein und wird typischerweise in Tausendstel ausgedrückt.

Ebenfalls zum Wohnungseigentum gehört das Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft, welches jedem Wohnungseigentümer das Recht gibt, gemeinsam mit den anderen Eigentümern der Gemeinschaft über die Verwaltung der Gemeinschaft zu bestimmen (§ 20 WEG) und insbesondere seine Rechte in der Wohnungseigentümersammlung wahrzunehmen.

Der Parallelbegriff zu *Wohnungseigentum* ist Teileigentum. Dieser Begriff wird dann verwendet, wenn es sich beim Sondereigentum nicht um Wohnräume handelt, sondern um *nicht zu Wohnzwecken dienende Räume*, z. B. Ladengeschäfte, Kellerräume, Garagen (§ 1 Absatz 3 WEG). Rechtlich gelten die gleichen Vorschriften wie für das Wohnungseigentum (§ 1 Absatz 6 WEG).

Begründung des Wohnungseigentums

Mit der Begründung ist die rechtliche Entstehung des Wohnungseigentums gemeint. Es geht aus einem normalen Grundstück (Stammgrundstück) hervor. Es sind nur zwei Arten der Begründung von Wohnungseigentum möglich (§ 2 WEG). Entweder durch Einräumungsvertrag nach (§ 3 WEG), wenn es bereits Miteigentum nach Bruchteilen am Stammgrundstück gibt, oder durch Teilung nach (§ 8 WEG), wenn das Stammgrundstück einen Alleineigentümer hat. Heute dominiert der Weg über die Teilung, der im folgenden dargestellt wird.

Das rechtliche Konstrukt beruht darauf, dass das Eigentum an dem Grundstück (Stammgrundstück) in einer Teilungserklärung durch die Anzahl vorhandener (oder vorgesehener) Wohnungen geteilt wird und jeder (zukünftigen) Wohnung ein als Bruchteil bestimmter Miteigentumsanteil an diesem Grundstück zugeordnet wird. Das Sondereigentum an dieser Wohnung zusammen mit dem dazugehörenden Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum wird als **Wohnungseigentum** zu einer eigenen Immobilie, für die ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird und die rechtlich selbständig von den anderen Wohnungseigentümern auf dem Grundstück existiert. Das Wohnungseigentum kann separat veräußert oder mit einem Grundpfandrecht belastet, also beliehen werden. Auch eine Zwangsversteigerung hat keine (direkten) Auswirkungen auf die anderen Miteigentümer.

Das Wohnungseigentum kann verbunden werden mit einem Sondernutzungsrecht für bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums, z. B. PKW-Stellplätze auf dem Grundstück

Das Wohnungseigentumsgesetz trifft detaillierte Regelungen darüber, wie Wohnungs- und/oder Teileigentum begründet werden kann, über dessen gemeinschaftliche Verwaltung durch die Wohnungs- und/oder Teileigentümer und den Verwalter, die Bildung der Instandhaltungsrücklage, sowie über das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen.

In der Entstehungsphase der Wohnungseigentümergeinschaft (während des Verkaufs der Wohnungen durch den teilenden Eigentümer und danach) gelten teilweise besondere Regeln für die sogenannte werdende Wohnungseigentümergeinschaft.

Bearbeiten Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, die notariell zu beglaubigen ist, enthält eine textliche Beschreibung der einzelnen Wohnungen und zusätzlich Pläne des gesamten Gebäudes, in dem sämtliche Räume des Gebäudes so gekennzeichnet sind (meist mit einer Nummer), dass sie eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentum (bzw. Teileigentum) oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Es ist üblich, aber nicht zwingend, dass der Bruchteil (Miteigentumsanteil) des Eigentums der anteiligen Wohnungsfläche entspricht. Abweichungen können sich in der Praxis auch durch nachträgliche Ausbauten, z. B. im Dachgeschoss, ergeben. Grundlage der Aufteilung in Sondereigentum ist eine behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohnungen. Nach Auffassung des Kammergerichts ist es nicht notwendig, in der notariellen Teilungserklärung eine Festlegung zwischen Wohnungs- und Teileigentum zu treffen, was erhebliche Erleichterung in der Zukunft bedeuten kann.

Die der Teilungserklärung zugehörige Gemeinschaftsordnung regelt das Innenverhältnis der Eigentümer untereinander. Beispiele sind Umlageschlüssel für Jahresabrechnungen, Regelungen für Stimmrecht und Vertretungsvollmachten bei den Eigentümerversammlungen, Regeln über den Verwaltungsbeirat, Vollmachten für den Verwalter etc. Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung sind beim Grundbuchamt hinterlegt und haben Vereinbarungscharakter. Das bedeutet, dass sie nur durch eine Vereinbarung verändert werden können, d. h. jeder einzelne Eigentümer muss die Änderung öffentlich beglaubigt unterschreiben, und sie muss dann beim Grundbuchamt hinterlegt werden. Erleichterungen haben sich durch die WEG-Novelle zum 1. Juli 2007 ergeben, insbesondere um in Einzelfällen verbrauchsbezogene Umlageschlüssel und Modernisierungen mit 3/4-Mehrheit durchsetzen zu können.

Einräumungsvertrag

Die vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG entspricht der Teilungserklärung. Der Einräumungsvertrag ist im Gegensatz zur Teilungserklärung zwingend notariell zu beurkunden. Der wesentliche inhaltliche Unterschied ist, dass eine vertragliche Einräumung dann notwendig wird, wenn mehrere Personen (Bruchteils-)Eigentümer des zu teilenden Grundstücks sind. Ein Beispiel hierfür wäre eine Erbengemeinschaft, die ein Mehrfamilienhaus erbt. In diesem Fall wird man, um unterschiedliche Interessenlagen zu berücksichtigen, vertraglich jedem das Sondereigentum an einer Wohnung vertraglich einräumen. Denn mit den Rechten am Sondereigentum kann jede betroffene Person entscheiden, wie sie mit ihrem Eigentum verfahren möchte.

weitere Eigentumsbegriffe

Neben den (gleichstehenden) Begriffen *Wohnungseigentum* und *Teileigentum* müssen die Begriffe *Sondereigentum* und *Gemeinschaftseigentum* richtig zugeordnet werden, u. a. weil davon die Zuständigkeit und Kostentragungspflicht für die Instandhaltung abhängt.

Sondereigentum

Das Sondereigentum ist das (Allein-)Eigentum an Räumen einer Wohnung. Es steht stets in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Beide zusammen (Sondereigentum und Miteigentumsanteil) bilden das Wohnungseigentum (§ 1 Absatz 2 WEG). Sondereigentum ist auch das (Allein-)Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Zusammen mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil bildet es das Teileigentum (§ 1 Absatz 3 WEG).

Welche Räume zu einem Sondereigentum gehören, ist in der Teilungserklärung bzw. im Einräumungsvertrag festgelegt. Diese Festlegung kann aber nicht ohne Einschränkung getroffen werden: nicht alle Räume sind *sondereigentumsfähig*, es gibt Räume, die zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen müssen (§ 5 Absatz 2 WEG).

Mit Sondereigentum wird auch ohne Bezug auf die jeweilige Wohnung (Einheit) die Summe aller im Sondereigentum stehenden Räume einer Wohnanlage bezeichnet (vgl. § 1 Absatz 5 WEG).

Gemeinschaftseigentum

Das Gesetz spricht vom *gemeinschaftlichen Eigentum* (§ 1 Absatz 5 WEG), die Praxis einfach vom Gemeinschaftseigentum. Zum Gemeinschaftseigentum gehören zunächst das eigentliche Grundstück (Grund und Boden) und (mindestens) die konstruktiv notwendigen (oder das Äußere prägende) Teile der Gebäude, in denen Sondereigentum liegt. Konstruktiv notwendig sind z. B. Fundament, Außenwände, Geschossdecken, Dach, tragende oder aussteifende Innenwände, Fenster und Türen (soweit nicht beide Seiten der Fenster und Türen innerhalb der gleichen Wohnung liegen). Soweit es auf dem Grundstück weitere Gebäude ohne Sondereigentum darin gibt, z. B. Nebengebäude, gehören diese vollständig zum Gemeinschaftseigentum. Außerdem gehören zum Gemeinschaftseigentum gemeinsam genutzte Gebäudeteile und Anlagen wie z. B. Treppen, Eingangsbereiche, gemeinsamer Heizungskeller, gemeinschaftliche Haustechnik, Leitungen für Energie, Wasser, Abwasser usw. **Nicht** Gemeinschaftseigentum ist das *Verwaltungsvermögen*, weil dieses nicht den *Eigentümern*, sondern der *Gemeinschaft der Eigentümer* gehört (§ 10 Absatz 7 WEG). Zum Verwaltungsvermögen gehören die Finanzmittel (auch Instandhaltungsrücklage) der Gemeinschaft und auch deren Schulden, Anschaffungen der Gemeinschaft wie z. B. Leitern, Werkzeuge, der Rasenmäher oder das Heizöl im Tank. Ausgenommen davon sind jedoch von der Gemeinschaft erworbene Sachen, die durch Einbau wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden.^[8] d.h. die laufenden Gelder und die für größere Reparaturen angespart .

Sondernutzungsrechte

Einem Wohn- oder Teileigentum können durch Vereinbarung Sondernutzungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums, insbesondere gemeinschaftlichen Flächen, zugeordnet werden. Der Berechtigte kann dann über die Fläche oder den Raum unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verfügen. Dies ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Gartenflächen üblich. Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten, wenn dies durch die Vereinbarung Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung) so vereinbart ist. Die gesetzliche Regelung sieht ansonsten gemäß § 16 Abs.2 WEG die Kostentragung durch alle Eigentümer vor. Instandhaltungen sind weiterhin Sache der Gemeinschaft, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Wohnungseigentümergeinschaft, Verwalter

Die Gesamtheit der Eigentümer bildet eine Wohnungseigentümergeinschaft. Deren oberstes Selbstverwaltungsorgan ist die Wohnungseigentümerversammlung, die über einen Mehrheitsbeschluss einen Verwalter bestellen kann. Die Bestellung eines Verwalters kann auch durch die Teilungserklärung nicht ausgeschlossen werden. Der Verwalter erstellt Wirtschaftspläne zur Kalkulation der nötigen Hausgeldvorauszahlungen, erstellt die Jahresabrechnungen, leitet die Eigentümerversammlungen und führt die Beschlusssammlung, ist für die Verkehrssicherungspflicht und die laufenden Wartungen und Instandhaltungen gemäß den Eigentümerbeschlüssen verantwortlich, er verwaltet die Gelder der Gemeinschaft.

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss einen Verwaltungsbeirat bestellen (§ 29 WEG). Wenn in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist, muss dieser aus (genau) drei Wohnungseigentümern bestehen: einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Bestellt werden können nur natürliche Personen; wenn ein Wohnungseigentum einer Gesellschaft oder einem Verein gehört, kann deren gesetzlicher Vertreter bestellt werden. Der Verwalter selbst kann nicht zum Mitglied des Beirats bestellt werden, auch dann nicht, wenn er zugleich Wohnungseigentümer ist. Dementsprechend sind auch leitende Personen des Verwaltungsunternehmens von einer Bestellung ausgeschlossen. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter (§ 29 Absätze 2 und 3 WEG). Er ist beratendes Bindeglied zwischen Verwalter und Eigentümern. Er soll die Jahresabrechnung, den Wirtschaftsplan und Kostenvoranschläge prüfen und mit seiner Stellungnahme versehen. Der Beiratsvorsitzende ist auch für die Mitunterzeichnung von Protokollen zuständig.

Wohnungseigentum als Kapitalanlage

Wohnungseigentum stellt eine der bedeutendsten Anlageformen in Deutschland dar, weil Eigentumswohnungen in beiden Nutzungsformen (vermietet oder selbstgenutzt) als eine der vor Inflation sichersten Kapitalanlagen und als eine gute Form der Altersvorsorge gelten. In Deutschland gab es im Jahr 2008 5.180.000 Eigentumswohnungen.

Geschichte

Vor Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) im Jahre 1900 gab es in den Vorgängerstaaten einzelner Länder so genanntes Stockwerkseigentum. Diese Eigentumsform hatte auch den Spottnamen *Händelhaus* (in Süddeutschland: „Streithäuser“), weil Streit zwischen den Eigentümern häufig gewesen sein soll. Auch gab es Rechte, die das Grundeigentum und das Eigentum an darauf stehenden Gebäuden unterschieden.

Das BGB allerdings definiert ein auf dem Grundstück befindliches Gebäude als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks (§ 93, § 94 BGB). Wesentliche Bestandteile teilen jedoch das rechtliche Schicksal des Grundstücks, also können im Umkehrschluss keine Rechte an wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks begründet werden. Somit wird der Eigentümer des Grundstücks kraft Gesetzes auch Eigentümer des wesentlichen Bestandteils (§ 946 BGB). Der bisherige Eigentümer des wesentlichen Bestandteils kann auch keinen Herausgabeanspruch gem. § 985 BGB geltend machen.

Diese Regelung erwies sich als zu unflexibel. Bereits nach dem Ersten Weltkrieg wurde mit der Erbaurechtsverordnung (heute: Erbbaurechtsgesetz) die Möglichkeit geschaffen, auf einem fremdem Grundstück ein grundbuchlich gesichertes eingenes Bauwerk zu errichten, wenn auch nur für einen bestimmten Zeitraum (typischerweise 99 Jahre). Nach dem Zweiten Weltkrieg zwang der große Wohnraumbedarf dazu, Lösungen zu finden, mit denen Wohnraumsuchende an der Finanzierung der Schaffung von Wohnraum (Neubau, Ausbau, Wiederaufbau) beteiligt werden, zugleich aber auch einen realen Gegenwert erhalten konnten. Diese Möglichkeit wurde mit dem Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) vom 15. März 1951 geschaffen.

Die letzte Reform des Wohnungseigentumsrechtes erfolgte zum 1. Juli 2007. Hier wurde eine gegenständliche beschränkte Rechtsfähigkeit (Teilrechtsfähigkeit) der Eigentümergemeinschaft gesetzlich festgeschrieben (§ 10 Abs. 6 WEG), die bereits zwei Jahre zuvor von der Rechtsprechung anerkannt worden war (Beschluss des BGH von 2005, Az. V ZB 32/05). Außerdem wurde die Außenhaftung der Mitglieder beschränkt, das gerichtliche Verfahren auf das Klageverfahren nach der Zivilprozessordnung umgestellt statt des bisherigen Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§§ 43 ff. WEG), die Gemeinschaft zur Führung einer Beschlusssammlung verpflichtet (§ 24 Abs. 7 WEG) und die Möglichkeit geschaffen, in bestimmten Fällen von starren Regeln der Gemeinschaftsordnung durch 3/4-Mehrheitsbeschlüsse abzuweichen (§ 16 Abs. 4 und § 22 Abs. 2 WEG).