

Entstehung des Wohnungseigentums

Warum Wohnungseigentum?

Das Wohnungseigentumsrecht geht von einem anderen Eigentumsbegriff als das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aus. Bis 1951 war es rechtlich nicht möglich, an einer einzelnen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus Alleineigentum zu begründen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers musste das Eigentum an einem Gebäude dem Eigentum an dem Grundstück folgen (§ 94 BGB). Dabei sind die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Die wesentlichen Bestandteile können nicht gemäß § 93 BGB Gegenstand besonderer Rechte sein. Die Folge dieser zunächst etwas kompliziert klingenden Eigentumskonstruktion des BGB ist, dass ein Grundstück und ein sich darauf befindliches Gebäude eine rechtliche Einheit bilden, die sich nicht in verschiedene Eigentumseinheiten aufteilen ließ.

Der Gesetzgeber entschloss sich am 15.3.1951 das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf den Weg zu bringen, um nach dem Zweiten Weltkrieg den besonderen wohnungspolitischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Wohnungsnot, die schlechte Einkommenssituation großer Bevölkerungskreise und damit verbunden die geringe Eigentumsquote veranlasste den Gesetzgeber, die zwingende Einheit zwischen Gebäude und Grundstück nach der Vorstellung des BGB aufzuheben. Damit war der Weg dafür frei, dass innerhalb eines Gebäudes mehrere Eigentümer zu deutlich geringeren Kosten volles Eigentum an verschiedenen (Wohnungs-)Einheiten begründen konnten. Dieses Vorhaben wurde durch das WEG umgesetzt, das die Bildung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ermöglichte.

Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum,

zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG). Neben dem Sondereigentum gibt es das Teileigentum als weitere Erscheinungsform des Wohnungseigentums. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Sondereigentum nur dadurch, dass es an gewerblich genutzten Einheiten, z. B. einer Ladeneinheit, besteht, also an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 WEG).

Sondereigentum und Teileigentum stellen Erscheinungsformen des Wohnungseigentums dar, die sich nur hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden, jedoch vom Gesetz gleich behandelt werden (§ 1 Abs. 6 WEG).



BEISPIEL TEIL- UND SONDEREIGENTUM

In einer Teilungserklärung ist bestimmt, dass die Einheit Nr. 1 als Ladengeschäft genutzt werden soll. Aufgrund der Zweckbestimmung zu anderen als zu Wohnzwecken handelt es sich um Teileigentum. Ist dagegen für die Einheit Nr. 1 festgelegt, dass dort eine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen ist, handelt es sich um Sondereigentum.

Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum oder Eigentum Dritter sind (§ 1 Abs. 5 WEG). Dazu gehören auch die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch des Eigentums dienen (§ 5 Abs. 2 WEG).

Diese Gegenstände und Bauteile sind selbst dann nicht Gegenstand des Sondereigentums, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Grundstück, tragende Wände und Decken, (Außen-)Fenster, Balkone, Dächer, Fassaden, Fahrstühle, Fundamente, Estrich, Heizungsanlagen, Hauptversorgungsstränge der Versorgungsleitungen, Schornsteine, Treppenhäuser, Terrassen.

Sondereigentum

Sondereigentum sind nach § 5 Abs. 1 WEG die gemäß § 3 Abs. 1 WEG beschriebenen Räume sowie deren Bestandteile, sofern diese verändert, beseitigt oder eingefügt werden können,

- ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers über das in § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder
- die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehört damit im Allgemeinen die Ausstattung des Wohnungs- oder Teileigentums, z. B. die Fußbodenbeläge, Innenwände oder Sanitärgegenstände.

**GEMEINSCHAFTS- UND SONDEREIGENTUM**

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum	Anmerkung
Abflussrohr (Hauptleitung)	X		
Abflussrohr (Zuleitung vom Sondereigentum zur Hauptleitung)		X	
Hauptleitungen für Strom, Gas, Heizung und Abwasser	X		

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum	Anmerkung
Antenne (Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Satellitenschüssel)	X		
Anstrich Fassade	X		BayObLG NJW-RR 1991, 976
Aufzug	X		BGH NJW 1981, 455 = ZMR 1982, 60
Außenwand	X		OLG Zweibrücken, 2.2.2000, 3 W 12/00
Bad- und Duscheinrichtungen		X	
Balkone			erfordert Abgrenzung
a) Balkonraum		X	OLG Düsseldorf, 21.12.1998, 3 Wx418/1998
b) Konstruktive, der Sicherheit dienende Balkonbestandteile	X		BGH, 25.12001, VII ZR 193/99
c) Balkonplatte, -gitter, -decken, -geländer, -brüstung, -tür und -fenster (ohne Innenseiten)	X		BGH 21.2.1985, VII ZR 72/84
d) Boden-/Plattenbelag, Balkonverkleidungen		X	BayObLG, 5.5.1993, 2Z BR 29/93
Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Teppich) innerhalb der Wohnung		X	BayObLG 15.1.1980, 2 Z 80/78

Briefkastenanlage	X		AG Pforzheim, 27.5.1994, 2 UR 11 9/94 WEG
Dachrinne	X		BayObLG WuM 1989, 539;
Estrich	X		BGH 6.6.1991, VII ZR 372/89
Etagenheizung (wenn sie nur einer Sondereigentumseinheit dient)		X	AG München 20.12.94, UR 11 312/94
Fassade	X		BayObLG NJW- RR 1991, 976
Fenster			
a) Fensterrahmen, -stöcke, -verglasung	X		BayObLG 3.8.2000, 2Z BR 184/99
b) Innenanstrich und Beschläge		X	
c) Fensterbänke und -simse (nach außen gerichtet)	X		OLG Frankfurt 23.9.1975, 22 U 275/83
d) Fensterscharniere	X		OLG Köln 24.9.1996, 16 Wx 86/96
Fußbodenheizung	X		BayObLG, 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87 27/97

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum	Anmerkung
Garage	Kann im Gemeinschaftseigentum, als auch als Ganzes im Sondereigentum stehen. Dach, Außenmauer, Boden, Bodenplatte, Garagentor sind jedoch zwingendes Gemeinschaftseigentum		Einräumung von Sondernutzungsrechten möglich
Garten	X		Einräumung von Sondernutzungsrechten möglich
Heizkörper		X	Jedoch Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum durch Vereinbarung möglich
Heizungsraum	X		BGH NJW 1979, 2391
Innenanstrich (Wohnung, Balkon)		X	
Kamin, bis Abzweigung in die Sondereigentumseinheit	X		BayObLG 20.8.1998, ZZ BR 44/98
Kellerdecke	X		

Rollladen	X		fassadengestaltendes Element, nicht innenseitige Zugvorrichtungen
Speicher	X		
Tankraum	X		KG Berlin 14.11.1988, 24 W 2207/88
Tragende Wände	X		BGH BGHZ 146, 241
Treppenhaus	X		BayObLG NJW-RR 1996, 12
Türen, Wohnungsabschlusstüren einschl. Türrahmen, Klinke und Beschläge	X		OLG Düsseldorf 10.9.1999, 22 U 35/99; jedoch Vereinbarung, dass Sondereigentum möglich ist
Waschküche	X		



WENN SICH EIN GEBÄUDETEIL NICHT ZUORDNEN LÄSST



Lässt sich ein Gebäudeteil nicht eindeutig zuordnen, spricht eine Vermutung dafür, dass dieser Bestandteil nicht dem Sondereigentum, sondern dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist. Als Faustregel gilt, dass zum Sondereigentum viel weniger Gebäudebestandteile gehören, als die meisten Wohnungseigentümer vermuten.

Auswirkung der Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum

Die Zuordnung von Bauteilen oder Gegenständen zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum hat Auswirkungen auf die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft.

So hängt die Frage nach der Verantwortung für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und der anschließenden Zuordnung der Kosten dafür grundsätzlich mit der Eigentumsfrage zusammen – denn nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, das Gemeinschaftseigentum auf ihre Kosten instand zu halten.



ZUSTÄNDIGKEIT FÜR REPARATUR

In der Eigentumswohnung von A lässt sich das Wohnzimmerfenster nicht mehr schließen. Der Eigentümer verlangt vom Verwalter, dass er die nötigen Reparaturarbeiten auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchführen lässt. Zu Recht?

Die Antwort, ob die nötigen Reparaturarbeiten auf Kosten der Gemeinschaft durchgeführt werden müssen, hängt davon ab, ob es sich dabei um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum oder am Sondereigentum handelt. Nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, auf ihre Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) das Gemeinschaftseigentum instand zu halten. Die dazu erforderlichen Maßnahmen hat der Verwalter zu veranlassen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG).

Das Außenfenster in der Wohnung von A gehört zum Gemeinschaftseigentum, weil Maßnahmen an ihm den äußeren Eindruck des Gemeinschaftseigentums verändern (§ 5 Abs. 1 WEG). Darüber hinaus sind Abschlusstür und Außenfenster Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand bzw. Sicherheit erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 WEG).

Der Wohnungseigentümer kann von der Eigentümergemeinschaft die Durchführung der notwendigen Reparaturen auf Gemeinschaftskosten verlangen, wenn die Gemeinschaftsordnung ausnahmsweise nicht eine andere, von § 16 Abs. 2

WEG abweichende Regelung für die Übernahme der Kosten vorsieht. Häufig sind – insbesondere in neueren Gemeinschaftsordnungen – für gemeinschaftliche Bauteile wie Fenster, Türen, Balkone und Versorgungsleitungen Kostentragungsregelungen zulasten der jeweiligen Wohnungseigentümer vorgesehen, da sie wegen der räumlichen Lage ausschließlich von diesen genutzt werden können.

Wie Wohnungseigentum entsteht

Wohnungs- und Teileigentum sind echtes Eigentum im Sinne von § 903 BGB. Wohnungseigentum kann auf unterschiedliche Weise gebildet werden. Es entsteht entweder durch einen Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG oder durch eine Teilungserklärung nach § 8 WEG. Dabei dienen die Teilungserklärung bzw. der Teilungsvertrag der Bestimmung der Miteigentumsanteile sowie der Unterscheidung und Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Zusammen mit der Gemeinschaftsordnung legen sie die Zweckbestimmung des Wohnungs- und Teileigentums fest.

Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag

Sind mehrere Miteigentümer eines (Haus-)Grundstücks vorhanden, können sie durch einen (Teilungs-)Vertrag Wohnungseigentum begründen. (§ 3 Abs. 1 WEG).

Im Regelfall erfolgt die Bildung von Wohnungseigentum dadurch, dass der alleinige Eigentümer eines Grundstücks durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Wohnungseigentum begründet (§ 8 WEG). Der Eigentümer legt in einer Teilungserklärung fest, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile so aufgeteilt werden soll, dass jeder Anteil mit dem Sondereigentum bzw. dem Teileigentum an einer bestimmten Wohnung oder gewerblichen Einheit in einem bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäude verbunden wird. Man spricht dann von der sogenannten Vorratsteilung.



BAUTRÄGER ERWIRBT MEHRFAMILIENHAUS

Ein Bauträger erwirbt von einer Erbengemeinschaft ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus. Um die bisher im Gesamthandseigentum stehenden Wohnungen einzeln weiterverkaufen zu können, begründet der Bauträger gemäß § 8 WEG Wohnungseigentum an dem Gebäude und veräußert anschließend einzelne Wohnungen an verschiedene Kaufinteressenten.

Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung

Im Teilungsvertrag bzw. in der Teilungserklärung wird die Höhe der Miteigentumsanteile der zukünftigen Miteigentümer festgelegt. Je nach Größe der Wohnanlage erfolgt die Aufteilung üblicherweise in Tausendstel, z. B. 50/1.000stel, Hundertstel oder Zehntel Miteigentumsanteile.

Eine gesetzliche Bestimmung, welche Größe diese Miteigentumsanteile haben sollten oder dass die Miteigentumsanteile sich in einem bestimmten Verhältnis zur Größe des Wohnungs- oder Teileigentums zu befinden haben, existiert nicht. Der Gesetzgeber hat die Regelung dieser Frage bewusst offen gelassen, da er davon ausgeht, dass die Wohnungseigentümer selbst für eine zutreffende Zuordnung der Miteigentumsanteile sorgen.

Der jeweilige Begründer des Wohnungseigentums kann daher nach eigenem Ermessen die Höhe der einzelnen Miteigentumsanteile festlegen. Um eine gerechte Lasten- und Kostenverteilung zu gewährleisten, sollte für die Festlegung der Höhe der Miteigentumsanteile auf nachvollziehbare und objektive Kriterien, wie z. B. die Wohn- oder Nutzfläche, die Lage der Räume im Gebäude usw. zurückgegriffen werden.

Die Entscheidung über die Höhe der Miteigentumsanteile hat z. B. unmittelbare Auswirkung auf die Verteilung der Lasten und Kosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG, sofern keine davon abweichende Regelung vereinbart wurde. Auch spielt die Höhe der Miteigentumsanteile bei der Ausübung von Stimmrechten eine Rolle, wenn abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG vereinbart wurde, dass sich das Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile richten soll (vgl. auch Seite 85).

Grundbucheintragung

Gemäß § 4 Abs. 1 WEG ist zur Einräumung – und im Übrigen auch zur Aufhebung des Sondereigentums – die Einigung aller Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Für die Einigung müssen alle Beteiligten vor dem Notar erscheinen (§ 925 BGB). Wird die notwendige Form nicht beachtet, führt das zur Nichtigkeit des Teilungsvertrags nach § 125 Satz 1 BGB.

Für jeden Miteigentumsanteil wird ein gesondertes Grundbuchblatt in Form des Wohnungsgrundbuchs (z. B. für eine Wohnung) bzw. des Teileigentumsgrundbuchs für ein Teileigentum (z. B. einen Laden) angelegt, auf dem das zum jeweiligen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum eingetragen wird.

Weitere Voraussetzung für die Eintragung von Wohnungseigentum ist, dass dem Grundbuchamt der sogenannte Aufteilungsplan vorgelegt wird. Es handelt sich dabei um die von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 WEG).

Aus diesem Plan sind die Aufteilung des Gebäudes, die Lage und Größe der im Sonder- und Gemeinschaftseigentum stehenden Einheiten und Gebäude ersichtlich. Häufig werden die bereits bestehenden Baupläne, die für die Baugenehmigung erstellt wurden, als Aufteilungspläne verwendet. Diese Pläne enthalten Grundrisszeichnungen, Ansichten und Schnitte der Gebäude in einem Maßstab von 1:100. Sie müssen neben der Lage und Größe der Einheit im Sondereigentum auch alle Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer kennzeichnen, die zum selben Wohnungseigentum gehören. Zweck des Aufteilungsplans ist es (neben der Teilungserklärung) das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum exakt abzugrenzen, damit dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen wird.



AUF KLARE ZUORDNUNG ACHTEN

Häufig werden die verschiedenen Räume, die zu einem Sondereigentum gehören, auch farblich gekennzeichnet und mit einer Nummerierung versehen. In der Praxis kommt es jedoch immer wieder vor, dass Markierungen oder Zuordnungen in den Aufteilungsplänen nicht eindeutig sind. Solche Unklarheiten sollten Sie unbedingt vor dem Erwerb des Wohnungseigentums klären. Lassen sich die Unstimmigkeiten nicht ausräumen, besteht die Gefahr von Rechtsnachteilen, wenn z. B. ein Raum, der zum Sondereigentum gehören und miterworben werden soll, wegen mangelnder Bezeichnung dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet wird. Auch miterworbene Sondernutzungsrechte sollten vor Erwerb des Wohnungseigentums unbedingt anhand ihrer farbigen Markierungen auf ihren genauen Verlauf und ihre eindeutige Zuordnung zum Wohnungseigentum überprüft werden.

Neben dem Aufteilungsplan ist der Eintragungsbewilligung für das Grundbuchamt noch die sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung beizufügen (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Es handelte sich dabei um eine Bescheinigung der Baubehörde, die bestätigt, dass die dem Sondereigentum zugeordneten Räume abgeschlossen sind (§ 3 Abs. 2 WEG).

Eine Wohnung ist in sich abgeschlossen, wenn sie vollständig von anderen Wohnungen und Räumen durch bauordnungsrechtlich zulässige Wände und Decken getrennt ist und einen eigenen Zugang vom Gemeinschaftseigentum hat. Zusätzlich muss die Wohnung die Führung eines Haushalts ermöglichen, insbesondere über eine Küche bzw. einen Raum mit Kochgelegenheit sowie über eine Wasserversorgung, ein WC und einen Stromanschluss verfügen. Ein Bad, eine Dusche oder eine Heizung müssen nicht vorhanden sein.

Eine Ausnahme gilt für Garagenstellplätze. Sie sind bereits dann abgeschlossen, wenn sie eine dauerhafte Markierung, z. B. am Boden oder an den Wänden usw., aufweisen, § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG.