

Wohnungs- und Teileigentum

Abweichend vom Grundstücksrecht des BGB erlaubt das Gesetz über das Wohnungseigentum die Verknüpfung des Eigentums an einer einzelnen Wohnung (Wohnungseigentum) oder auch an nicht zu Wohnzwecken, bspw. gewerblich genutzten Räumen (Teileigentum) mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Um dieses Rechtskonstrukt zu verstehen, ist es daher erforderlich, dass man sich zunächst das Grundprinzip unseres Grundstücksrecht nach dem Modell des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verdeutlicht. Danach erhält derjenige, der das Eigentum an einem Grundstück erwirbt, gleichzeitig auch das Eigentum an dem mit dem Grundstück verbundenen Gebäude (§ 94 BGB). Wenn es daher umgangssprachlich heißt, dass man eine Wohnung oder ein Haus kauft, ist dies rechtlich unpräzise, denn rechtlich ist Kaufgegenstand immer nur das Grundstück - das darauf stehende Gebäude geht dann kraft Verbindung mit in das Eigentum des Erwerbers über.

Sind nun mehrere Personen als Eigentümer an einem Grundstück berechtigt und steht ihnen damit das Eigentum jeweils zu einer bestimmten Quote (Bruchteileigentum) zu, dann bezieht sich diese Quote und der Anteil am Eigentum immer auch zugleich auf das mit dem Grundstück verbundene Gebäude. Dabei wird dann das Eigentum am Grundstück und Gebäude aber nicht etwa in der Weise aufgeteilt, dass derjenige, der einen hälftigen Miteigentumsanteil hat, exakt die Hälfte der Wohnfläche beanspruchen kann. Vielmehr hat jeder der Miteigentümer einen entsprechenden Anteil am Ganzen, ohne dass dies tatsächlich und rechtlich zu trennen wäre. Besteht also das Gebäude im Beispielsfall aus zwei gleich großen Wohnungen und erwirbt man einen Anteil von 50 % (1/2), dann ist man nicht alleiniger Eigentümer einer der beiden Wohnungen, vielmehr gilt der vorstehend beschriebene Grundsatz des Miteigentums; es findet keine reale Teilung statt, man spricht vielmehr von einer nur ideellen Teilung.

Will man demgegenüber eine Wohnung, die Bestandteil eines Mehrfamilienhauses ist, zu alleinigem Eigentum erwerben, setzt dies voraus, dass das Grundstückseigentum in Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Im Rahmen einer derartigen Teilung (Aufteilung) des Grundstückseigentums wird jeweils ein Eigentumsbruchteil am Grundstück verknüpft (verbunden) mit dem Sondereigentum an einer einzelnen Wohnung.

Das Grundstück ist Gemeinschaftseigentum, also Grund und Boden und die darauf errichteten Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, in der Regel also bspw. die Eingänge, Flure, Kellerräume, Dachboden, aber auch die Außenwände bis hin zu den Installationen. Und bezogen hierauf besteht die Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Wohnungseigentümer ist damit einerseits selbständig berechtigt an seinem Sondereigentum und kann insoweit auch alleine darüber entscheiden, welche Wandfarbe er in den Innenräumen streicht, welche Art von Böden er verlegt und wie er seine Wohnung einrichtet. Ganz anders ist dies in Bezug auf die Teile des Wohnungseigentums, die Gemeinschaftseigentum sind. Wenn die Hausfassade renoviert werden soll, dann obliegt die Entscheidung hierüber der Eigentümergemeinschaft. Neben dem Sondereigentum sind die Wohnungseigentümer folglich in der zwischen ihnen bestehenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer miteinander verbunden.

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und gibt bestimmte Formalien vor. Geregelt ist z.B. die Bestellung des Verwalters, die Art und Weise von Beschlussfassungen und die Frage, welche Mehrheitsverhältnisse für bestimmte Beschlussinhalte erforderlich sind. Darüber hinaus sind die Wohnungseigentümer darin frei, sich selbst untereinander abweichend von gesetzlichen Regelungen im bestimmten Umfang eine Gemeinschaftsordnung zu geben. In der Praxis kommt insoweit regelmäßig in Betracht, abweichend von der gesetzlichen Regelung die Mehrheitsverhältnisse bzw. die Stimmverhältnisse zu regeln. Nach dem Gesetz hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Einheiten er innerhalb der Eigentümergemeinschaft besitzt. Abweichend hiervon wird aber oft auch in der Gemeinschaftsverordnung vereinbart, dass sich das Stimmenverhältnis nicht nach Köpfen, sondern nach den Miteigentumsanteilen richtet.

Der Notar muss im Rahmen des Abverkaufs von Wohnungseigentumseinheiten immer auch prüfen, ob im Grundbuch eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen ist. Häufig haben die Wohnungseigentümer vereinbart, dass die Veräußerung einer Einheit der Zustimmung des Verwalters bedarf. Die Zustimmung des Verwalters ist damit Wirksamkeitsvoraussetzung für den Kaufvertrag. Diese holt der Notar im Rahmen des Vertragsvollzuges ein. Das Zustimmungserfordernis gewährleistet, dass der Verwalter Kenntnis vom Eigentümerwechsel bekommt, ein Recht diese zu verweigern hat der Verwalter aber grds. nicht.