

Immobiliarsachenrecht

Vorlesung 3

II. Der Grundstücksbegriff

II. Der Grundstücksbegriff

2. Wohnungseigentum

Was ist Wohnungs- und Teileigentum?

Fall:

E ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Er möchte gerne die Wohnungen im dritten und vierten Obergeschoss veräußern und hat dafür auch bereits Käufer gefunden. Er bittet den Notar Dr. K um Erstellung von Kaufvertragsentwürfen für die Wohnungen.

Wird der Notar dies so ohne weiteres tun?

Wir hatten zum Begriff der wesentlichen Bestandteile festgehalten, dass jedenfalls ein auf dem Grundstück aufstehendes Gebäude nicht Gegenstand von eigenen Rechten sein kann.

=> Eine Veräußerung einzelner Etagen ist so nicht möglich.

II. Der Grundstücksbegriff

2. Wohnungseigentum

An sich hatte man mit dem **Stockwerkseigentum** des 19. Jahrhunderts derart schlechte Erfahrungen gemacht, dass man bei Schaffung des BGB von dessen Beibehaltung absah. Es gab schlicht zu viele Streitigkeiten innerhalb der Gebäude.

1951 sah sich der Gesetzgeber namentlich aus wirtschaftlichen Gründen wieder veranlasst, einen neuen Anlauf zur Schaffung von Eigentum an einzelnen Wohneinheiten eines Gebäudes zu nehmen und führte das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein.

.....Beim Streit ist es geblieben.....

Novelliert wurde das WEG zum 1.7.2007 mit einer ganzen Reihe von Fundamentalverschiebungen und Anpassungen, die das Wohnungseigentum leichter handhabbar machen sollten.

II. Der Grundstücksbegriff

2. Wohnungseigentum

a) Die Bestandteile des Wohnungseigentums

Der Miteigentumsanteil: Keine Lösung vom Grundstück.

Um sich nicht zu weit vom Verständnis des Grundstücks des BGB zu entfernen, hat es das WEG dabei belassen, das Eigentum an einzelnen Raumeinheiten nur dann zuzulassen, wenn Grundlage der eigentumsrechtlichen Zuordnung ein Anteil am Grundstück ist.

Jeder Miteigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage muss einen Miteigentumsanteil (MEA) am Grundstück innehaben, ansonsten ist ein Eigentum nicht möglich. Dieser wird in einer Quote ausgedrückt. Bsp: 37/1000

Während das Miteigentum am Grundstück rechtsstrukturell von erheblicher Bedeutung deshalb ist, weil der Gesetzgebers dieses als das Kernelement ausgestaltet hat, ist dessen praktische Bedeutung eher mittelbar gegeben: Regelmäßig wird der MEA entsprechend der Größe bzw. des wirtschaftlichen Gewichts der jeweiligen Einheit im Verhältnis zu den anderen Einheiten gewählt. Entsprechend bestimmen sich **Stimmrechte** und **Kostenbeteiligungen**.

II. Der Grundstücksbegriff

2. Wohnungseigentum

a) Die Bestandteile des Wohnungseigentums

Das Sondereigentum:

Um zur Bildung von Wohnungseigentum zu kommen bedarf es der Verbindung des Miteigentumsanteils mit einer exklusiv des jeweiligen Miteigentümer zugewiesenen Raumeinheit, dem Sondereigentum.

Sondereigentum kann nur an abgeschlossenen Raumeinheiten, die als Wohnung genutzt werden können (Wohnungseigentum) oder die zu sonstigen Zwecken nutzbar sind (Teileigentum) gebildet werden. Entscheidend ist die Abgeschlossenheit. Nur Raumeinheiten, die in sich eine Einheit im Sinne des WEG bilden, können als Sondereigentum zugewiesen werden.

Für Wohnungseigentum muss deshalb der wohnungseigentumsrechtliche Wohnungsbegriff erfüllt sein und die Räume gegenüber dem gemeinschaftlichen Bereich abgegrenzt sein.

II. Der Grundstücksbegriff

2. Wohnungseigentum

a) Die Bestandteile des Wohnungseigentums

Das Sondereigentum:

Eine räumliche Abgrenzung ist regelmäßig nur dann gegeben, wenn bildlich gesprochen „die Tür zugemacht werden“ kann. Teile der gemeinschaftlichen Flure, Hausanschlussräume, Eingangsbereiche und vergleichbare Räume sind deshalb nicht sondereigentumsfähig. Gefordert ist regelmäßig eine feste Abgrenzung. Für Stellplätze in abgeschlossenen Garagengebäuden/Tiefgaragen gilt eine Besonderheit: Für jeden einzelnen Stellplatz reicht eine farbliche Markierung dessen Grenzen.

Rechtsstrukturell stellt das Sondereigentum eine verfestigte Form der Miteigentümergeinschaft nach §§ 745, 1010 BGB mit eigenem Grundbuchblatt dar. Auch durch Miteigentümergeinschaft kann verabredet werden, welche Räume eines Gebäudes ein Miteigentümer nutzen darf.

Das Sondereigentum stellt den alleinigen Herrschaftsbereich des Miteigentümers dar.

II. Der Grundstücksbegriff 2. Wohnungseigentum

a) Die Bestandteile des Wohnungseigentums

Das Gemeinschaftseigentum:

Gegenteil des Sondereigentums ist das Gemeinschaftseigentum. Dabei gibt es **zwingendes Gemeinschaftseigentum** in Form der Allgemeinflächen, des Grundstücks, der statischen (tragende Decken und Wände) und funktional wichtigen Teile des Gebäudes (Dach, Fenster, Türen, Heizung, etc.) sowie gewillkürtes Gemeinschaftseigentum wie insbesondere sondereigentumsfähige Räume, die der Gemeinschaft zugeordnet wurden.

Durch Vereinbarung kann gewillkürtes Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt verwandelt werden.

II. Der Grundstücksbegriff 2. Wohnungseigentum

b) Entstehung von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum entsteht nicht von selbst oder durch gesetzliche Bestimmungen, sondern kann nur rechtsgeschäftlich gebildet werden.

Es bedarf dazu materiell der **Aufteilungserklärung** des teilenden Alleineigentümers nach § 8 WEG bzw. der **Teilungsvereinbarung** mehrerer Eigentümer durch Vertrag nach § 3 WEG.

Die Teilungserklärung des Alleineigentümers bedarf nur der Form des § 29 GBO, die Teilungsvereinbarung nach § 4 Abs. 2 WEG die Auflassungsform des § 925 BGB.

Der Teilungserklärung ist zwingend eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** der zuständigen Behörde (bestimmt sich nach Landesrecht) beizufügen, in der die Abgeschlossenheit behördlich attestiert wird.

II. Der Grundstücksbegriff 2. Wohnungseigentum

c) Die (Mit-) Eigentümergemeinschaft

Die Wohnungseigentümer bilden zusammen die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.

Nach § 10 Abs. 6 WEG ist diese Gemeinschaft **teilrechtsfähig**. Was dieser Begriff bedeutet und was der Gesetzgeber sich darunter gedacht haben mag, ist bis heute nicht ganz geklärt. Nach einer Mindermeinung (unter anderem ich) kann die Gemeinschaft nur im ganz engen Kreis der ihr ohnehin zur Betreuung zugewiesenen Bereiche (Wohngeldforderungen etc.) als rechtsfähiges Subjekt auftreten. Nach der herrschenden Meinung kann sie alles tun, was im Rahmen ihrer Verwaltung noch sachgerecht ist. Da das deutsche Recht aber eine ultra vires Regel nicht kennt, muss die WEG-Gemeinschaft nach der herrschenden Auffassung letztlich auch ein Atomkraftwerk oder eine Segelyacht erwerben können.

Die dazu bestehenden Streitigkeiten wird die Rechtsprechung in den nächsten Jahren zu lösen haben.

II. Der Grundstücksbegriff 2. Wohnungseigentum

c) Die (Mit-) Eigentümergemeinschaft

Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** regelt das Verhältnis der Miteigentümer untereinander im Grundsatz durch **Vereinbarung**, die durch ihre Eintragung im Grundbuch auch den Rechtsnachfolger bindet § 10 Abs. 3 WEG (= Parallele zu § 1010 BGB). Diese Vereinbarung nennt man die „**Gemeinschaftsordnung**“. Sie regelt das Grundverhältnis der Miteigentümer.

In ihr sind bspw. Kostentragungsregeln, Nutzungsberechtigungen wie **Sondernutzungsrechte**, Stimmrechtsverteilungen und ähnliches enthalten. Diese kann abgesehen von den gesetzlichen Ausnahmen (Kosten nach § 16 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss; Anpassungsanspruch nach § 10 Abs. 2 WEG wegen Unzumutbarkeit) nur durch Vereinbarung, d.h. Vertrag geändert werden.

Die laufende Verwaltung des Gebäudes obliegt der Gemeinschaft, die sich dazu eines Verwalters bedienen kann, aber nicht muss. Verwaltungsmaßnahmen werden durch **Beschluss** geregelt.

II. Der Grundstücksbegriff 2. Wohnungseigentum

d) Veräußerung und Belastung

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum.

Es wird wie jedes andere Eigentum an einem Grundstück veräußert durch Auflassung (§§ 873, 925 BGB) und Eintragung (§ 873 BGB).

Eine Besonderheit des Wohnungseigentums gegenüber dem einfachen Grundstückseigentum ist die Möglichkeit unter Durchbrechung des § 137 BGB die Vereinbarung einer Veräußerungsbeschränkung nach **§ 12 WEG** zu treffen und mit dinglicher Wirkung auszugestalten. Ein Wohnungseigentum kann dann nur mit Zustimmung der Gemeinschaft oder eines Dritten veräußert werden.

Die Belastung des Wohnungseigentums ist ebenfalls wie des Grundstückseigentums möglich, wobei allerdings beachtet werden muss, dass bestimmte Belastungen (bspw. ein Wegerecht) regelmäßig nur auf allen Einheiten eintragungsfähig sein wird, da ein Miteigentumsanteil als Belastungsgegenstand nicht reicht.

II. Der Grundstücksbegriff 2. Wohnungseigentum

e) Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft

Anders als die Miteigentümergeinschaft nach §§ 749, 1010 BGB besteht bei der Wohnungseigentümergeinschaft kein Anspruch eines einzelnen Miteigentümers auf deren Aufhebung.

Die Gemeinschaft kann nur durch allseitige Vereinbarung aufgehoben werden.

Auch eine Kündigung der Gemeinschaft durch einen Gläubiger, wie diese § 751 S. 2 BGB bei der Miteigentümergeinschaft selbst dann zulässt, wenn die Aufhebung der Gemeinschaft durch Vereinbarung ausgeschlossen und in das Grundbuch eingetragen wurde, besteht bei der WEG-Gemeinschaft nicht.