KAPITEL 1

Die Eigentumswohnung

Kapital

Der Kauf einer Eigentumswohnung bietet sich vor allem in Städten als Alternative zur Mietwohnung oder zum Kauf eines Hauses an. Viele Leute können oder wollen sich nicht mit Haus und Garten belasten, sondern in einer eigenen Wohnung das Leben genießen und gleichzeitig Kapital in Form von Wohneigentum anlegen. Auch zur reinen Kapitalanlage eignen sich Eigentumswohnungen. Zwar gelten die erzielbaren Renditen aus Mieteinnahmen als ziemlich gering, doch im Vergleich zu manch anderen Anlageformen als sehr sicher.

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE,

- was Wohnungseigentum ist,
- wie Sonder-, Gemeinschafts- und Teileigentum voneinander abgegrenzt werden und
- welche Rechte die Käufer erwerben.

Wer eine „Eigentumswohnung“ kauft, erwirbt rechtlich betrachtet nicht eine Wohnung im Sinne von Außenmauern und tragenden Decken in einem Stockwerk eines Hauses. Eine Eigentumswohnung ist etwas ganz anderes:

Tausendstel

- ein Anteil an einem Grundstück und dem darauf stehenden Haus, gerechnet in Tausendstel (man erwirbt nicht diese oder jene Quadratmeter, Ziegelsteine, Mauerstücke, Treppenstufen, Dachflächen oder Versorgungsleitungen, sondern einen abstrakten, über Tausendstel definierten „Miteigentumsanteil“ an der gesamten Immobilie);
- das Sondereigentum an einer Wohnung, das sind der Bodenbelag, die Putzoberfläche der Wände und Decken, die nichttragenden Wände und die Installationen wie eine Küchenzeile oder eine Badeinrichtung (zugespitzt formuliert könnte

man sagen: Das Sondereigentum ist nicht viel mehr als die Luft in der Wohnung);

- das Recht, als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft über das Gemeinschaftseigentum (Verwaltung, Haushalt, Renovierung, Nutzung, Problemlösung) mitzubestimmen;
- eventuell bestehende Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichem Eigentum, zum Beispiel an einer Garage oder einem Teil des Gartens.

Wohnung

Der Begriff Wohnungseigentum bezieht sich ausschließlich auf Räume, die tatsächlich eine Wohnung bilden: Es muss sich daher um eine geschlossene Einheit handeln, die eindeutig von anderen Einheiten getrennt ist und direkt vom Gemeinschaftseigentum aus über eine eigene Tür erreicht werden kann.

Außerdem müssen sämtliche Räume vorhanden sein, die zum Führen eines Haushalts notwendig sind: Wohnraum, Schlafzimmer, Nahrungszubereitungsmöglichkeit (Küche/Kochgelegenheit) sowie Bad und WC.

Sondereigentum

Wer eine Eigentumswohnung kauft, interessiert sich in erster Linie einmal für das Sondereigentum, den Kernbereich des Wohnungseigentums. Im Vordergrund stehen folgende Fragen: Wie groß ist die Wohnung? Welchen Eindruck vermittelt sie? Ist sie gut geschnitten? Hat die Wohnung eine Terrasse oder einen Balkon? Ist sie kinder-, alten- oder behindertengerecht?

Teilungserklärung

Neben diesen stellt sich jedoch auch folgende wichtige Frage: Was gehört alles zum Sondereigentum einer Wohnungseinheit? Kellerabteil, Garage, Speicherabteil, Gartenteil, Hobbyraum? Eine verbindliche Auskunft darüber gibt die „Teilungserklärung“; auf Prospekte und Anzeigen sollte man sich nicht verlassen.

Was alles zum Sondereigentum gehört, geht eindeutig aus der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan hervor. Alles, was

hier nicht explizit als Sondereigentum ausgewiesen ist, ist automatisch Gemeinschaftseigentum. Über das Sondereigentum kann ein Eigentümer frei und ohne Einschränkungen verfügen. Es handelt sich um echtes Eigentum im Sinne von § 903 BGB.

Echtes Eigentum

Nicht alles, was sich in einer Wohnung oder in den Nebenräumen befindet, gehört automatisch zum Sondereigentum. Zum Beispiel zählen tragende Wände, Kamine und Installationen wie Wasserleitungen oder Heizungsrohre, die der Versorgung aller Wohnungen dienen, nicht zum Sonder-, sondern zum Gemeinschaftseigentum.

Erlaubte Änderungen

Während der Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nach eigenen Wünschen verändern kann, darf er am Gemeinschaftseigentum keine Veränderungen vornehmen. Er kann beispielsweise in seinem Sondereigentum anstelle eines nicht mehr gewünschten Teppichbodens ein edles Parkett legen, ein neues Bad einbauen oder nichttragende Zwischenwände herausreißen lassen (sofern diese nicht zum Gemeinschaftseigentum zählen). Er darf jedoch niemals störende, auf Putz verlegte Wasserrohre der Gemeinschaft auf eigene Faust in die Wand verlegen.

Echter Raum

Zu beachten ist, dass Sondereigentum sogenanntes Raumeigentum ist. Ein Raum muss erkennbar der Länge, Höhe und Breite nach abgegrenzt sein. Unbebaute Grundstücksteile können daher auch per Teilungserklärung nicht als „Sondereigentum“ deklariert werden. Nicht nur das Sondereigentum selbst, sondern auch die Nebenräume wie das Kellerabteil müssen von den Nebenräumen anderer Einheiten örtlich getrennt und verschließbar sein.

Gartenanteil und Balkon

Einschränkend hat die Rechtsprechung eine Einräumung von Sondereigentum an solchen „Räumen“ akzeptiert, die nicht nach allen Seiten exakt begrenzt sind. Nur deshalb kann Sondereigentum an einem Garagenstellplatz, an Balkonen und Dachterrassen bestehen. Auch Gartenanteile, soweit deutlich abgegrenzt, können Gegenstand des Sondereigentums sein.

In der Teilungserklärung wird das Sondereigentum näher bezeichnet, jedoch kann auch eine Teilungserklärung Sondereigentum nur an solchen Teilen des Gebäudes einräumen, die „sondereigentumsfähig“ sind. Tragende Teile einer Immobilie sind immer Gemeinschaftseigentum.

GUT ZU WISSEN

Rechte aus dem Sondereigentum (§ 13 Abs. 1 WEG)

- Freie Gestaltungsmöglichkeiten wie Dekoration, räumliche Veränderung (soweit nichttragende Teile betroffen sind)
- Abwehr des Einflusses Dritter, auch weiterer Miteigentümer
- Frei verkäuflich (eine gegebenenfalls erforderliche Zustimmung des Verwalters kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden)
- Belastbarkeit (zum Beispiel durch Grundschuld)
- Freie Nutz- und Vermietbarkeit (begrenzt ist dieses Recht lediglich durch die Teilungsanordnung und den dort vorgeschriebenen Nutzungszweck)

Pflichten aus dem Sondereigentum (§ 14 WEG)

- Kostentragung für Instandhaltung und Renovierung
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die übrigen Miteigentümer (der Wohnungseigentümer hat insoweit auch auf seine Mieter einzuwirken und können bei Störungen durch diese in Anspruch genommen werden)
- Ein Wohnungseigentümer ist auch verpflichtet, den Zutritt zu seinem Eigentum zu gestatten, wenn die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dies erfordert (entsteht hierdurch Schaden, ist ihm dieser zu ersetzen)
- Einhaltung der Gebrauchsregelung, die die Teilungsanordnung vorgibt

Teileigentum

Neben dem Wohnungseigentum gibt es das „Teileigentum“ an Räumen, die gewerblich genutzt werden. Teileigentum kann zum Beispiel sein:

- ein Büro,
- eine Werkstätte,
- ein Lagerraum,
- ein Ladengeschäft.

Konflikte

Häufig findet sich in einem aufgeteilten Haus sowohl Teileigentum (zur gewerblichen Nutzung) als auch Wohnungseigentum. Daraus können Konflikte entstehen, insbesondere wenn ein Gewerbe zum Beispiel Lärm oder Geruchsbelästigung für die Bewohner eines Hauses mit sich bringt. Auch der Publikumsverkehr, der mit so manchem Gewerbe verbunden ist, kann zu erheblichem Ärger führen.

BEISPIEL

Zweckwidrige Nutzung eines Ladengeschäfts

In einer großen Wohnanlage mit einigen Ladengeschäften steht ein etwa 160 Quadratmeter großer Laden lange Zeit leer. Die alte Ladeneinrichtung verstaubt, doch dann zieht ein neuer Mieter ein. Der Laden wird umgestaltet, neu eingezogene Wände versperren den Blick in den Laden. Tagsüber sind kaum Aktivitäten feststellbar. Nur in den Abend- und Nachtstunden huschen junge Damen in den Laden, der daraufhin von überwiegend älteren Herren mit ergrauten Haaren aufgesucht wird. Die Eigentümer des Hauses beobachten diese Vorgänge mit wachsender Sorge. Der Verwalter wird verständigt, er erkundigt sich beim Eigentümer des Ladens, welche Art von Gewerbe denn da praktiziert werde. Der Eigentümer gibt sich ahnungslos, man möge doch seinen Pächter fragen. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter, gegen den Eigentümer des Ladens außergerichtlich und notfalls gerichtlich vorzugehen und die zweckwidrige Nutzung des Ladens zu beenden. Der Verwalter gibt dem Eigentümer des Ladens telefonisch und schriftlich zu verstehen, dass er die zweckwidrige Ladennutzung sofort zu beenden habe. Doch da dies nichts hilft, schaltet der Verwalter einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ein. Der Fachanwalt formuliert ein geharnischtes Schreiben an den Eigentümer des Teileigentums und droht Klage an. Nach vier Wochen zieht der Pächter mit den jungen Damen aus, sodass auch die Herren mit den grauen Schläfen ausbleiben.

Immer wieder kommt es vor, dass Gewerberäume zweckwidrig als Wohnraum genutzt werden. Damit werden diese jedoch nicht unter der Hand zu Wohneigentum, genauso wenig wie eine Wohnung durch gewerbliche Nutzung zu Teileigentum mutiert.

Zweck-bestimmung

Ein Eigentümer kann die grundsätzliche Zweckbestimmung als Wohnung oder Teileigentum nicht einseitig abändern. Hierzu bedarf es der Zustimmung aller übrigen Miteigentümer. Eine Änderung der Zweckbestimmung wird erst durch Eintragung in das Grundbuch wirksam.

Auch für den Teileigentümer gelten die gesetzlichen Vorschriften über das Wohnungseigentum. Teileigentum besteht ebenso aus dem Miteigentum am Gemeinschaftseigentum, dem Sondereigentum sowie dem Recht, in der Eigentümergemeinschaft als Mitglied mitzubestimmen.

Gemeinschaftseigentum

Alles, was nicht Sondereigentum ist

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) spricht eine klare Sprache: „Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen“. Alle Räume, die nicht ausdrücklich (in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan) als Sondereigentum ausgewiesen sind, gehören daher automatisch zum Gemeinschaftseigentum.

Das Gesetz benennt weitere Bereiche, die zum Gemeinschaftseigentum gehören: „Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.“

Aus der Kombination der gesetzlichen Vorschriften ergibt sich für einige Teile des Gebäudes die offensichtliche Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum:

- Aufzug
- Außenanlage mit Pflanzen (im Hof oder Garten, sofern nicht Sondereigentum), Fahrradständer, gepflasterte Wege

- Außenputz
- Außentüren
- Balkon (Boden und Geländer)
- Dach
- Fenster
- Flure
- Fundament
- Geschossdecken
- Grundstück
- Hauseingang
- Heizungsanlage (nicht jedoch eine Gasheizung in der Wohnung)
- Kamine
- Keller (Boden, Mauern, Decken)
- Leitungen (Versorgungsleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Elektro- und Gasleitungen bis zur Wohnung)
- Mauern (alle Außenmauern und tragenden Innenmauern)
- Satellitenempfangsanlage der Gemeinschaft (nicht die Schüssel des Mieters auf seinem Balkon)
- Treppenhaus
- Zählereinrichtungen (Wasserzähler, Wärmeverbrauchsmesser)

Bestand und Sicherheit

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es hängt immer vom individuellen Gebäude ab, was für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich ist und damit zwangsläufig zum Gemeinschaftseigentum zählt oder dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer dient.

GUT ZU WISSEN

Rechte aus dem Gemeinschaftseigentum (§ 13 Abs. 2 WEG)

- Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nur begrenzt durch Gesetz, Vereinbarung, Beschlüsse und die Pflicht, das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer so wenig wie möglich zu beeinträchtigen
- Anteilsmäßige Beteiligung (entsprechend seinem Miteigentumsanteil) an sonstigen Nutzungen (zum Beispiel am Erlös von verpachteten gemeinschaftlichen Flächen)
- Berechtigung, eigenständig Maßnahmen zu treffen zur Abwendung eines unmittelbar drohenden Schadens am Gemeinschaftseigentum

Pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum (§§ 14, 16 WEG)

- Sorgsame Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Pflicht, dafür zu sorgen, dass Dritte, denen der Wohnungseigentümer die Nutzung überlässt (z.B. Personen des Hausstandes, Besucher, Mitarbeiter, Kunden, Mieter und Pächter), ebenfalls sorgsam mit dem Gemeinschaftseigentum umgehen
- Tragung der laufenden Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, der Verwaltung und des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach seinem Miteigentumsanteil

EXPERTENTIPP

Wenn Sie Zweifel haben, ob etwas zu Ihrem Sondereigentum oder zum Gemeinschaftseigentum zählt, sollten Sie auf Änderungen, Modernisierungen, Reparaturen oder anderweitige Aktionen verzichten, bis die Zuordnung geklärt ist. Eine Nachfrage beim Verwalter verschafft Ihnen die notwendige Sicherheit, bevor Sie Gemeinschaftseigentum verändern, beschädigen oder entfernen. Wenn Ihnen der Verwalter keine befriedigende Antwort geben kann und Sie auf Rechtssicherheit großen Wert legen, können Sie einem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht den Auftrag erteilen, die Zuordnung rechtlich zu prüfen. Beachten Sie: Bei unzulässigen Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum kann die Gemeinschaft Rückbau oder Schadensersatz fordern!

Rechte in der Eigentümergemeinschaft

Ein Wohnungseigentümer wird durch den Erwerb einer Eigentumswohnung automatisch Mitglied in der Wohnungseigentümergemeinschaft. Er hat nun das Recht, in Zusammenarbeit mit den anderen Eigentümern über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu entscheiden. Typische Themen sind hierbei:

- Instandhaltung des Gebäudes: Modernisierung und Renovierung
- Bildung einer Instandhaltungsrücklage
- Hausordnung
- Aufteilung der Kosten auf die Eigentümer
- Entsorgung (Müllabfuhr, Entwässerung)
- Lösung von Konflikten, zum Beispiel im Zusammenhang mit nächtlicher Ruhestörung oder Hundekot
- Fahrradständer, Waschmaschine
- Heizungsanlage, Aufzug

Sondernutzungsrechte

Das Wohnungseigentumsgesetz kennt noch eine Möglichkeit, einzelnen Eigentümern eigentumsähnliche Rechte zuzuweisen. Diese Sondernutzungsrechte sind – wohl gemerkt – nur eigentumsähnlich, sie begründen im gesetzlichen Sinne kein wirkliches Eigentum. Ein Teil des Gemeinschaftseigentums kann einem einzelnen Miteigentümer in der Weise zugeordnet werden, dass er allein – unter Ausschluss aller anderen Miteigentümer – zur Nutzung berechtigt ist.

Stellplätze, Gartenflächen

Dies geschieht häufig bei Stellplätzen in einer Tiefgarage, wenn die notwendige räumliche Abgrenzung, die für das Sondereigentum erforderlich ist, nicht geschaffen werden kann. Auch die Verbindung von Gartenflächen mit Erdgeschosswohnungen geschieht oft per Sondernutzungsrecht.

Gegenstand von Sondernutzungsrechten kann auch die Befugnis sein, bestimmte bauliche Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vorzunehmen (zum Beispiel Ausbau einer Dachterrasse), oder der Betrieb einer bestimmten Einrichtung (zum Beispiel einer Funkanlage). Häufig sorgt bereits der Bauträger bei Begründung der Wohnungseigentümergemeinschaft dafür, dass in der Teilungserklärung bestimmte Sondernutzungsrechte einzelnen Wohnungen eindeutig zugeordnet werden (zum Beispiel Stellplätze 1 bis 30 den Wohnungen 1 bis 30).

Grundbuch

Mit der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan gelangen die Sondernutzungsrechte in das Grundbuch. Eine Änderung, Streichung oder Umwidmung ist dann nur noch mit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich. Nachträglich kann die Gemeinschaft einzelnen Eigentümern ebenfalls Sondernutzungsrechte einräumen. Dies bedarf jedoch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und ist damit nur mit hohem Aufwand realisierbar und entsprechend unwahrscheinlich.

Art der Nutzung

Wie das Wort Sondernutzungsrecht bereits zum Ausdruck bringt, handelt es sich bei diesem Recht nicht um einen Blankoscheck für jede beliebige Nutzung. Die Art der Nutzung wird jeweils konkret vorgeschrieben. Das Wohnungseigentumsgesetz kennt eine allgemeine – in das Belieben des Berechtigten gestellte – Erlaubnis zur Nutzung nicht. Wer an einem Teil des Gartens ein Sondernutzungsrecht hat, darf hier gärtnerische Aktivitäten wie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Blumen entfalten, das vielfach unvermeidliche Rasenmähen praktizieren, Gartenmöbel aufstellen und sich dürftig bekleidet in der Sonne räkeln. Bei sommerlichen Grillaktivitäten und Feiern bis tief in die Nacht wird die Sache schon kritisch, andere Eigentümer müssen dies nicht tagaus, tagein als Gartennutzung hinnehmen, sondern strenggenommen nur einmal im Jahr. Völlig unmöglich ist jedoch die Umwidmung des Gartens zum Stellplatz für Oldtimer, zum Hundezwinger oder zum Lagerplatz für Baumaterialien.

Wer ein Sondernutzungsrecht innehat, darf es an Dritte weitergeben. Wenn das Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen ist, geht es beim Verkauf der Eigentumswohnung an den Nachfolger über.

Verpflichtung

Sehr häufig geht mit der Einräumung eines Sondernutzungsrechts auch die Verpflichtung einher, die Pflege und Unterhaltung der jeweiligen Flächen oder Räume zu übernehmen. Es macht durchaus Sinn, bei Bestellung des Sondernutzungsrechts diesen Umstand nicht aus den Augen zu lassen, da es weder für die übrigen Wohnungseigentümer noch für einen neu in die Wohnungseigentümergemeinschaft eintretenden Käufer erfreulich ist, Kosten für Dinge tragen zu müssen, die er selbst nicht nutzen darf.

GUT ZU WISSEN

Sondernutzungsrechte berechtigen nur zu einer speziellen, namentlich genannten Nutzung („Garten", „Pkw-Stellplatz"). Sie können im Allgemeinen nur an einen Rechtsnachfolger übertragen werden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung gehen sie auf den Käufer über. Wer zur Sondernutzung berechtigt ist, kann sein Recht außerdem anderen Personen überlassen.
Bei der Gründung einer Wohnungseigentümergemeinschaft kann der Bauträger sogleich für einzelne Einheiten Sondernutzungsrechte in die Teilungserklärung aufnehmen. Danach können solche Rechte nur durch eine Vereinbarung oder einen schuldrechtlichen Vertrag eingeräumt werden. Eine derartige Vereinbarung oder ein solcher Vertrag ist nur möglich, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen.
Ein Sondernutzungsrecht beinhaltet im Allgemeinen nicht das Recht zu baulichen Änderungen – die Gemeinschaft kann jedoch einen Zaun oder ein Gartenhäuschen stillschweigend oder aktiv zustimmend dulden.