



Reihenhaus macht frei?

Das kommt ganz darauf an. Es kann auch Wohnungseigentum in einer Eigentümergemeinschaft im Sinne des WEG sein.

Teileigentum

Das Teileigentum, das nach § 1 Abs. 3 WEG nicht wohnlich genutzt werden darf, ist hingegen grundsätzlich für eine berufliche oder gewerbliche Nutzung vorgesehen. Typischerweise fallen darunter freiberuflich oder gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden oder Gewerberäume.

Das Teileigentum unterscheidet sich vom Wohnungseigentum also lediglich durch die Art der Nutzung und besitzt den Charakter von „Gewerbeigentum“. Gemeinsam mit dem Wohnungseigentum hat es aber die Zwittereigenschaft, also das Alleineigentum an den Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Für Sie als Wohnungseigentümer sind die Teileigentümer keine Konkurrenten, da sowohl Wohnungs- als auch Teileigentümer zur Eigentümergemeinschaft gehören. Für das Teileigentum gelten bis auf die unterschiedlichen Nutzungsrechte und -zwecke die gleichen Vorschriften wie für das Wohnungseigentum.

Viele Eigentümergemeinschaften möchten aber ausschließen, dass die im Teileigentum befindlichen Räume gleichermaßen für alle gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen (zum Beispiel Gaststätte oder Nachtbar). Sie können dann eindeutige Nutzungsbeschränkungen wie „Teileigentum Büro“ oder „Teileigentum Laden“

festlegen. Wenn eine solche Regelung vorliegt, kann jeder Eigentümer die Unterlassung einer abweichenden Nutzung verlangen.

Gemeinschafts- und Sondereigentum

Ein Grundsatzstreit zwischen Selbstnutzern und Vermietern der Eigentumswohnungen oder zwischen Wohnungs- und Teileigentümern ist in aller Regel überflüssig und kommt in der Praxis auch relativ selten vor. Ganz anders sieht dies bei der Abgrenzung des Wohnungs- oder Teileigentums (als Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht wohnlich genutzten Räumen) vom Gemeinschaftseigentum aus. Gedanklich ist alles ganz einfach: Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum und damit nicht Alleineigentum an einer Wohnoder Gewerbeeinheit ist.

Oder noch einfacher: Alles, was beispielsweise bei einer reinen Wohnungsbesichtigung nach Öffnen der Wohnungstür unmittelbar ins Auge fällt, wäre Sondereigentum. Was aber bei einer gründlichen Hausbesichtigung mit Kellerräumen, Treppenhaus und Außenanlagen zu sehen ist und nicht zum Sondereigentum zählt, wäre danach Gemeinschaftseigentum.

Ganz so einfach ist die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum in der Praxis aber leider nicht, wie die vielen teilweise erbittert vor den zuständigen Gerichten (Amts-, Land-, Oberlandesgericht und Bundesgerichtshof) ausgetragenen Streitfälle belegen.

Die Gründe für einen Streit zwischen Wohnungseigentümern und der Eigentümergeinschaft liegen meist auf zwei ganz verschiedenen Ebenen. Es gibt Wohnungseigentümer, die ihren Balkon frei nach ihren Wünschen gestalten wollen (zum Beispiel Sonnenmarkise, Schilfmatten, Wintergarten) und dadurch den Unmut einiger Miteigentümer hervorrufen. Oft wissen diese Eigentümer nicht, dass Balkongeländer und Markisen zum Gemeinschaftseigentum und nicht zum Sondereigentum zählen. Steht andererseits bei einer Wohnung eine teure Balkonsanierung an, meinen wiederum viele Miteigentümer, sie müssten dafür die Kosten nicht mittragen, obwohl alle der Sicherheit dienenden festen Balkonbauteile (Balkonplatte, -gitter, -brüstung, -decke einschließlich Abdichtungen und Abflüsse) eindeutig Gemeinschaftseigentum sind.

→ Was zum Gemeinschafts- und Sondereigentum gehört

Zum Gemeinschaftseigentum gehört zunächst einmal das Gebäude selbst, also alle tragenden Bauteile und Versorgungsleitungen bis zu den Wohnungen, Heizungsanlage, Fahrstuhl, Treppenhaus und Fassade. Dazu kommen alle Gemeinschaftsanlagen wie Wasch- und Trockenräume im Keller oder die Außenanlagen.

Das Sondereigentum Wohnung umfasst insbesondere folgende Teile innerhalb der Wohnung: Nichttragende Zwischenwände, Fußboden- und Deckenbeläge,

Belag von Balkonen, Loggien und Terrassen, Wandbelag und Wandbekleidung, Heizkörper sowie Elektro- und Sanitärinstallationen.

Bei Türen und Fenstern kommt es aber darauf an. Die Hauseingangstür und Wohnungseingangstür von außen zählen ebenso zum Gemeinschaftseigentum wie Fenster und Fensterbänke von außen sowie Außenjalousien.

Wohnungseingangstür von innen und Türen in der Wohnung sind indes genauso Sondereigentum wie Fenster und Rollladenkästen einschließlich der Rollladengurte von innen.

Grundsätzlich zählen Balkonraum, Innenanstrich und Bodenbelag noch zum Sondereigentum. Die konstruktiven Bauteile einschließlich Außengeländer und Markisen sind aber Gemeinschaftseigentum.

Schon das Anbringen von Schilfmatten an der Balkonbrüstung kann als bauliche Veränderung von Gemeinschaftseigentum angesehen werden und daher ebenso zum Abbau zwingen wie das Aufspannen eines Sonnensegels auf der Hochterrasse. Das Oberlandesgericht Köln verbot einem Wohnungseigentümer, aus seinem Balkon einen Wintergarten zu machen (Az. 16 Wx 205/96), da die Miteigentümer ihre Zustimmung verweigert hatten. Einen Rückbau der Balkonverglasung forderte das Bayerische Oberste Landesgericht (Az. II BR 123/97), da sich die Miteigentümer nachteilig beeinträchtigt sahen.

Checkliste

Gemeinschafts- und Sondereigentum

Zum Gemeinschaftseigentum gehören:

- Briefkastenanlage
- Carports
- Dach und Dachfenster
- Fensterrahmen
- Hauseingangsflur
- Wohnungstüren

- Treppenhaus
- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Markisen
- Garten

Zum Sondereigentum gehören:

- Heizkörper mit Heizkörperventilen
- Gasetagenheizung
- Offener Kamin (nicht aber der Kamin/Rauchabzug)
- Nichttragende Trennwände
- Wohnungsinnentüren
- Sanitärobjekte im Bad
- Einbauküche
- Stellplatz
- Terrasse

Nicht erlaubt sind auch Satellitenschüsseln, die vom Wohnungseigentümer eigenmächtig an Dach oder Hauswand befestigt werden – es sei denn, dass kein Kabelanschluss vorhanden ist. Das Aufstellen von Parabolantennen auf dem Balkon ist wiederum erlaubt, sofern sie nicht oder nur wenig über die Brüstung hinausragen.

Sie mögen diese Fälle als Kleinkram ansehen. Dennoch kommen sie in der Praxis immer wieder vor und führen oft zu Streit. Dieser wäre zu vermeiden, wenn die Wohnungseigentümer zunächst die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zu den von ihnen geplanten Maßnahmen einholen würden.

Einige Beispiele für eindeutige Abgrenzungen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind in der Checkliste auf [Seite 18](#) aufgeführt. In diesen Fällen dürfte es auch nach geltender Rechtsprechung keinen Streit mehr geben.

Sondereigentum und Sondernutzungsrecht

Terrassen und Gartenflächen bei Erdgeschosswohnungen oder Tiefgaragenstellplätze zu Wohnungen können direkt als Sondereigentum oder auch als Sondernutzungsrecht beim Gemeinschaftseigentum geregelt sein.

Bei einem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz kann es beispielsweise im Wohnungsgrundbuch heißen:

„TG-Stellplatz als Sondereigentum

Blatt 1704

6,153/1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 nebst einem Keller im Kellergeschoss

Blatt 1890

0,239/1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... , verbunden mit dem Sondereigentum an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 395 in der Tiefgarage“

In diesem Fall stellen sowohl die Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum als auch der Stellplatz in der Tiefgarage Sondereigentum dar. Es handelt sich also juristisch um zwei Immobilien, die daher auch getrennt in zwei unterschiedlichen Grundbuchblättern eingetragen werden.

Folge: Der jetzige Eigentümer von Wohnung und TG-Stellplatz kann beide Einheiten getrennt an zwei verschiedene Eigentümer verkaufen. Vom Hausverwalter erhält er auch zwei unterschiedliche Jahresabrechnungen über die entstandenen Kosten. Nur steuerlich zählen Wohnung und TG-Stellplatz als ein Objekt. Dies kann von Bedeutung sein, wenn ein Eigentümer mehr als drei Objekte innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren verkaufen und dadurch zum gewerblichen Grundstückshändler avancieren würde.

Garagenstellplätze können übrigens nur Sondereigentum werden, wenn sie dauerhafte Markierungen besitzen. In diesem Fall gelten sie ausnahmsweise wie Wohnungen als abgeschlossene Räume.

Meist wird den Wohnungseigentümern aber nur ein Sondernutzungsrecht am jeweiligen Garagenstellplatz eingeräumt, der rechtlich weiterhin zum Gemeinschaftseigentum zählt. Dann heißt es beispielsweise im Grundbuchblatt:

„TG-Stellplatz als Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht

Blatt 12026

44,48/1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet. Es sind hinsichtlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Terrassen, mit G 1 bis G 12 bezeichneten Stellplätze in der Tiefgarage und mit K 1 bis K 12 bezeichneten Kellerräume Sondernutzungsregelungen getroffen.“