

Grenzen

Die Gläubiger können nicht unmittelbar auf das von einem werdenden Wohnungseigentümer erworbene Wohnungseigentumsrecht als Haftungsobjekt zugreifen.

3. Bucheigentümer

Wenn die Veräußerung des Wohnungseigentums aufgrund eines völlig überhöhten Kaufpreises wegen Sittenwidrigkeit nichtig ist oder es an einer Veräußerungszustimmung fehlt, kommt der Eigentumsübergang nicht zustande. Wurde der Käufer aber bereits in das Grundbuch eingetragen, spricht man von einem Bucheigentümer.

Rechte und Pflichten

Der Bucheigentümer schuldet kein Hausgeld.

4. Kaufverträge (Zweiterwerb)

Veräußert eine andere Person als der teilende Wohnungseigentümer ihr Wohnungseigentumsrecht (3. Kapitel Sachenrecht > S. 75 ff.), bleibt diese Person bis zur Eintragung des Käufers in das Grundbuch zunächst der Wohnungseigentümer.

Veräußerer wohnte nicht in der Anlage

Dies gilt auch dann, wenn diese Person nicht mehr in der Wohnungseigentumsanlage wohnt oder dort noch nie gewohnt hat.

Man spricht an dieser Stelle von einem Zweiterwerb. Vor der Eintragung hat der Zweiterwerber weder ein eigenes Stimmrecht in der Versammlung noch ein Klagerecht. Der Zweiterwerber schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch kein Hausgeld. Die Haftung des Zweiterwerbers kann sich aber aus seinem Erwerbsvertrag ergeben.

MUSTER: VOLLMACHT DES ERWERBERS

Ich erteile Herrn und Frau ____
[Name und Adresse]
Vollmacht, meine sämtlichen
Rechte als Wohnungseigen-
tümer in der Wohnungs-
eigentumsanlage ____
[Adresse] und der dortigen
Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer in
meinem Namen
wahrzunehmen.
Datum
Unterschrift

Will ein Zweiterwerber die Rechte eines Wohnungseigentümers wahrnehmen, muss ihn der Verkäufer dazu **ERMÄCHTIGEN**. Auf eine solche Ermächtigung – etwa im Kaufvertrag – sollte der Zweiterwerber unbedingt Wert legen. Nur so kann er in der Wohnungseigentumsanlage Rechte ausüben. Umgekehrt wird der Veräußerer in aller Regel mit Übergang des Besitzes darauf achten, dass jedenfalls in seinem Verhältnis zum Erwerber **DIESER** verpflichtet ist, die Kosten und Lasten zu tragen.

II. Miteigentumsanteil

1. Begriff

Der Eigentümer eines Wohnungseigentums, der Wohnungseigentümer, ist einerseits Alleineigentümer des Sondereigentums. Hier sprechen wir ihn als Sondereigentümer an. Der Wohnungseigentümer ist andererseits aber auch MITEIGENTÜMER des gemeinschaftlichen Eigentums. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, das oder die darauf stehenden Gebäude, die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude sowie sämtliche Räume, soweit daran kein Sondereigentum besteht.

Jeder Wohnungseigentümer hat am gemeinschaftlichen Eigentum einen MITEIGENTUMSANTEIL. Dieser wird in der Praxis, beispielsweise im Wirtschaftsplan, häufig „MEA“ abgekürzt.

2. Größe

Die Miteigentumsanteile haben eine bestimmte „Größe“. Die Größe wird in der Regel in 10.000stel, 1.000stel oder 100stel des Ganzen ausgedrückt.

Wie die Größe der Miteigentumsanteile festgelegt wird, überlässt das Gesetz der freien Bestimmung durch die Wohnungseigentümer. Zwar ist eine Übereinstimmung der Größe der Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum und der Werte der Sondereigentumsrechte WÜNSCHENSWERT. Es ist aber den Wohnungseigentümern überlassen, ob sie diese Übereinstimmung herbeiführen.

Unbillige Bestimmung

Die Größe der Miteigentumsanteile bestimmt in der Regel der frühere Alleineigentümer in der Teilungserklärung. Ist die Bestimmung unbillig, können die Wohnungseigentümer die Größe ändern. In bestimmten, seltenen Fällen hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine solche Änderung und kann sie einklagen. Meist hilft es allerdings schon, andere Umlageschlüssel zu beschließen (6. Kapitel Umlageschlüssel › S. 146 ff.).

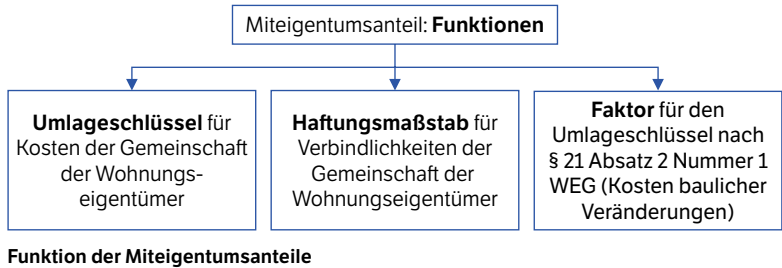
3. Funktionen

Das Gesetz schlägt die Größe der Miteigentumsanteile als Umlageschlüssel für die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Die Größe gibt ferner an, in welcher Höhe ein Wohnungseigentümer

GRÖSSE DER MITEIGENTUMSANTEILE

Die Miteigentumsanteile können dieselbe Größe haben. So kann es etwa in einer Wohnungseigentumsanlage 5 Miteigentumsanteile geben, deren Größe jeweils $\frac{20}{100}$ (oder ebenbürtig $\frac{1}{5}$) beträgt. Vorstellbar – und die Regel – ist allerdings, dass die Anteile eine verschiedene Größe haben, etwa 2 Miteigentumsanteile mit einer Größe von jeweils $\frac{40}{100}$ und 2 mit einer Größe von jeweils $\frac{10}{100}$.

einem Dritten für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet. Und auch für die Antwort auf die Frage, wer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen hat, kann die Größe eines Miteigentumsanteils eine Rolle spielen.



III. Teilungsvertrag und Teilungserklärung

AUFTEILUNGSPLAN

Ein Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden wesentlichen Gebäudebestandteile ersichtlich ist.

1. Funktion

Welche RÄUME im gemeinschaftlichen Eigentum und welche im Sondereigentum stehen sollen, bestimmen der Teilungsvertrag oder die Teilungserklärung sowie der diesen beigefügte „Aufteilungsplan“.

Ferner ist diesen Unterlagen zu entnehmen, wo die GRENZEN des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlaufen. Die TATSÄCHLICHEN Verhältnisse, etwa wie Mauern errichtet sind, sind für eine Einordnung unerheblich.

Spitzboden

Ist etwa ein nicht besonders zugewiesener Spitzboden nur durch ein Sondereigentum zugänglich (manche sprechen hier vom einem „faktischen Sondernutzungsrecht“), macht diese Lage allein ihn nicht zum (weiteren) Gegenstand des Sondereigentums. Der Spitzboden ist vielmehr ohne ausdrückliche Zuweisung gemeinschaftliches Eigentum. Seine Lage kann sogar dazu führen, dass auch das „Durchgangssondereigentum“ gemeinschaftliches Eigentum wird; Entsprechendes gilt für „vergessene“ Räume und Balkone (› S. 19).

2. Bezugspunkt

Nur ein RAUM kann im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung zum SONDEREIGENTUM erklärt werden. Als ein Raum werden auch

- Balkone (> S. 19),
- Dachterrassen,
- Innenhöfe und
- Loggien angesehen.
- Für Stellplätze bestimmt das Gesetz, dass sie als Räume anzusehen sind. Wo die Stellplätze liegen, etwa in oder außerhalb einer Garage, ist unerheblich.

Erstreckung

Gartenflächen und Terrassen sind kein Raum. Auf sie kann aber unter bestimmten Voraussetzungen das Sondereigentum an einem Raum erstreckt werden.

Liste in Teilungsvertrag oder Teilungserklärung

Teile, Anlagen oder Ähnliches, die als WESENTLICHE GEBÄUDEBESTANDTEILE zu einem Raum gehören, können grundsätzlich NICHT zum SONDEREIGENTUM erklärt werden. Soweit sich in der Teilungserklärung eine Liste findet, welche wesentlichen Gebäudebestandteile zum Sondereigentum gehören, etwa:

„Es wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Der Fußbodenbelag, ausgenommen Estrich und der Deckenputz, sowie gegebenenfalls die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich der zu der jeweiligen Raumeinheit gehörenden Balkone, nicht jedoch der Unterputz der Balkone;
- die nicht tragenden Zwischenwände;
- der Wandinnenputz und die Wandinnenverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die innenputztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Innentüren einschließlich Verglasung, Schösser, Beschläge unter anderm der im Sondereigentum stehenden Räume;
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- die Wasserleitungen ab Ausgang am Zähler;
- die Versorgungsleitungen für Strom ab Ausgang am Zähler;
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung;
- die Klingel- und Türöffneranlage sowie Antennen- bzw. Breitbandkabelzuleitungen bis zur gemeinsamen Hauptleitung ...“

TEILUNGSERKLÄRUNG UND TEILUNGSVERTRAG

Teilungserklärung ist die Erklärung eines Alleineigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass sein Alleineigentum untergehen und stattdessen gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum entstehen sollen. Teilungsvertrag ist der Vertrag mehrerer Eigentümer, dass ihr Miteigentum untergehen und stattdessen gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum entstehen sollen. Mit der Teilungserklärung/ dem Teilungsvertrag werden die Anzahl und die Größe der Miteigentumsanteile bestimmt. Ferner wird für jeden Miteigentumsanteil angegeben, ob – bezogen auf das Sondereigentum und seine Zwecke – er mit einem Wohnungs- und/oder Teileigentum verbunden ist. Die Teilungserklärung/der Teilungsvertrag werden häufig verwechselt mit der Gemeinschaftsordnung. Mit der Teilungserklärung/dem Teilungsvertrag muss ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Grundbuchamt eingereicht werden.

ist hierin eine UNVERBINDLICHE Beschreibung zu sehen, welche wesentlichen Gebäudebestandteile nach Ansicht des beurkundenden Notars zu einem im Sondereigentum stehenden Raum gehören und ebenfalls im Sondereigentum stehen.

In einer solchen „Zuweisung“ kann sich im Wege der Auslegung im Einzelfall ein Sondernutzungsrecht (dazu 4. Kapitel Gebrauch › S. 115) oder eine Umlagevereinbarung (dazu 6. Kapitel Umlageschlüssel › S. 145) verbergen.

IV. Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung kann

- an Wohnungen das WOHNUNGSEIGENTUM und
- an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das TEILEIGENTUM begründet werden.

WEG §1 Absatz 2 und Absatz 3

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Vereinbarung

Die Bestimmung, ob Wohnungseigentum oder Teileigentum vorliegt, soll nach Ansicht des Bundesgerichtshofs eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander sein. Daher kann man eine Person in der Gemeinschaftsordnung ermächtigen, Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwidmen und umgekehrt.

Wohnungseigentum in diesem Sinne ist das Sondereigentum an einer Wohnung in VERBINDUNG mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum in diesem Sinne ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in VERBINDUNG mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.