

17.3. Wohnungs- und Teileigentum

Bis in die 50er Jahre hinein konnte man nur komplette Häuser besitzen⁸¹. Dann strebte der Gesetzgeber an, den Besitz von Wohneigentum zu vereinfachen und verabschiedete 1951 das *Wohnungseigentumsgesetz* - WEG. Demgemäß wurde es möglich, ein Mietshaus rechtlich zu teilen, so dass man eine *einzelne* Wohnung darin besitzen konnte.

Da aber alle Wohnungen eines Hauses immer noch zusammen auf *einem* Grundstück stehen, bezeichnet man diese Art von Teilung auch als „*ideelle*“ Teilung⁸², denn wie soll man bei übereinander liegenden Wohnungen das Grundstück teilen?

17.3.1. Wem gehört was im Wohnungs- und Teileigentum?

Vereinfacht gesagt gehört einem eine Wohnung, ein Gewerbe, eine Garage oder ein Stellplatz und dazu ein prozentualer Anteil an allem, was keine abgeschlossene Wohnung oder Gewerbe, Garage oder Stellplatz ist.

Dabei gibt es diejenigen Gebäudeteile, die *allen* Eigentümern *gemeinsam* gehören: das so genannte *Miteigentum* oder *Gemeinschaftseigentum*. Das wären zum Beispiel der Hausflur, die Fassade, das Grundstück, das Dach⁸³ usw. An diesen hat man einen *Miteigentumsanteil*.

Und dann gibt es diejenigen Gebäudeteile, die nur *einem* Eigentümer gehören: das so genannte *Sondereigentum*. Das wäre zum Beispiel die Wohnung, die Garage oder das Reihenhaus.

17.3.2. Sprachliche Unterscheidung zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bei *Wohnimmobilien* spricht man von *Wohnungseigentum*, bei *nicht zu Wohnzwecken dienenden* Immobilien (gewerbliche Grundstücke und Gebäude; Garagen, Stellplätze) spricht man von *Teileigentum*.

Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (im üblichen Falle also einer Wohnung, einem

⁸¹ Es gab schon vor der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Ausnahme, das so genannte *Stockwerkseigentum*, das eine landesrechtliche Regelung war. Im Rahmen der Vertragsfreiheit konnte vor Inkrafttreten des BGB in einigen Ländern des Deutschen Reiches (z.B. Bayern, Baden-Württemberg, Hessen) Stockwerkseigentum begründet werden. Am 1.1.1900 bestehendes *Stockwerkseigentum* konnte mit Hilfe von Vorschriften in den jeweiligen Einführungsgesetzen zum BGB fortgeführt, aber nicht mehr neu begründet werden. Es spielt heute faktisch kaum mehr eine Rolle.

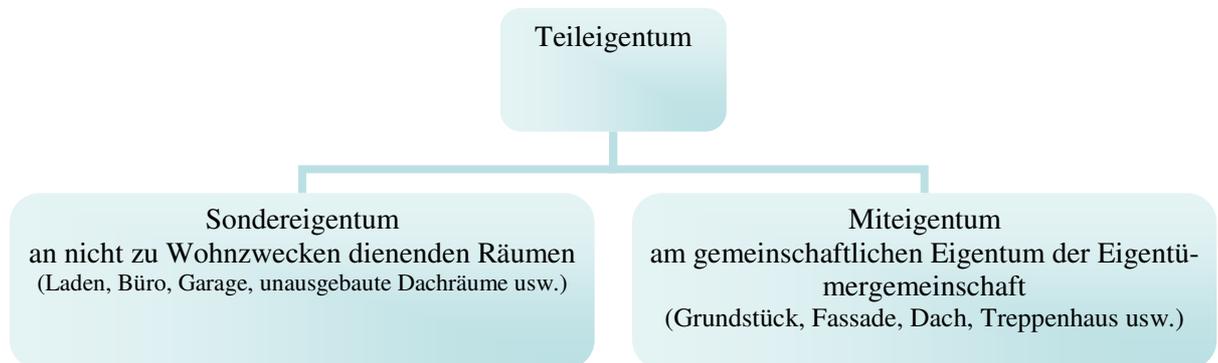
⁸² Im Gegensatz dazu steht die „reale“ Teilung, wo das Grundstück wirklich auch im Liegenschaftskataster geteilt wird.

⁸³ Hierbei muss man präzisieren: damit sind nicht die unausgebauten Dachräume gemeint, sondern die so genannte *Dachhaut*, also die Tragekonstruktion und die eigentliche Dachdeckung.

Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte) **und Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum** (Hausflur, Grundstück, Fassade, Dach usw.).



Teileigentum besteht aus dem Sondereigentum an *nicht* zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Laden, Büro, Garage etc.) **und Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum** (Hausflur, Grundstück, Fassade, Dach usw.).



17.3.3. Grundbuch und WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

Für jedes Wohnungs- bzw. Teileigentum wird grundsätzlich ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Es kann nur *gemeinsam* mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, veräußert und belastet werden.

Allerdings gibt es solcher Art Wohnungseigentum – wie oben erwähnt - auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Diese sind sogar häufig nach dem WEG geteilt, wenn eine Realteilung des Grundstückes nicht gewollt oder von der Baubehörde nicht genehmigt wird, weil dadurch zu viele zu kleine Grundstücke entstehen würden. Daher gibt es auch für Reihen- und Doppelhäuser „Wohnungsgrundbücher“.

Gartenflächen, Keller oder Garagenplätze werden oftmals als *Sondernutzungsrechte* einer bestimmten Wohnung zugewiesen. Das heißt, sie sind eigentumsrechtlich

Bestandteil des Gemeinschaftseigentums, jedoch hat nur der Eigentümer derjenigen Wohnung, der das Sondernutzungsrecht zugeschrieben wurde, das Recht, diese zu benutzen.

17.3.4. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine unerlässliche Voraussetzung dafür, ein Mietshaus aufzuteilen, ist die so genannte *Abgeschlossenheit* der einzelnen Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten. Diese bezieht sich darauf, dass sämtliche Räume außer Abstellräumen wie Keller oder Dachboden *innerhalb* einer in sich abgeschlossenen Wohnung liegen müssen. Denkt man an die Toiletten, die in Altbauten früher auf dem halben Stockwerk lagen und für die daran angrenzenden Wohnungen die Sanitärräume darstellten, dann versteht man den Zweck dieser Bedingung sofort.

Die *Abgeschlossenheitsbescheinigung* – im Sprachgebrauch meist salopp als „die AB“ bezeichnet – ist die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in sich abgeschlossen, d.h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind und einen eigenen abschließbaren Zugang vom Freien oder einem Treppenhaus besitzen.

17.3.4.1. Teilungserklärung

Die *Teilungserklärung* ist dasjenige Rechtsdokument, mit dem der Eigentümer eines gesamten Hauses gegenüber dem Grundbuchamt erklärt, welche abgeschlossenen Wohnungen seines Hauses abgeteilt werden sollen und wie viele Anteile (meistens in Tausendstel oder Zehntausendstel) am gemeinschaftlichen Eigentum dazu gehören (dies wird oft anteilig nach der Fläche der Wohnungen bestimmt, muss aber nicht).

Die Teilungserklärung ist für den Wertermittlungssachverständigen deshalb wichtig, weil darin eingeräumte Sondernutzungsrechte beschrieben werden und die gerade erwähnten Anteile am Gemeinschaftseigentum und am Grundstück. Diese Anteile beinhalten auch die Verpflichtung, die Kosten zur Erhaltung des Gebäudes zu tragen. Hat jemand also einen im Verhältnis zur Wohnungsgröße unverhältnismäßig großen oder kleinen Anteil, dann kommt er unverhältnismäßig schlecht oder gut weg, weil im einen Fall die anderen Eigentümer seine Kosten zum Teil mittragen müssen und im anderen Fall er Kosten von anderen zu bezahlen hat.

Die Möglichkeit Sondernutzungsrechte zu vergeben wurde in Berlin früher dazu missbraucht, um Teilungen genehmigt zu bekommen, obwohl keine Abgeschlossenheit der Wohnungen gegeben war. Man erreichte dies, indem man Keller zu Teileigentum erklärte und Wohnungen als das diesen Kellern zugewiesene Sondernutzungsrecht. Bei einem Sondernutzungsrecht besteht das WEG nicht auf die Abgeschlossenheit. Daher kann man heute manchmal Grundbücher bzw. Teilungserklärungen finden, in denen der Keller das scheinbar wesentliche Teileigentum ist und für eine Wohnung lediglich ein Sondernutzungsrecht besteht.

17.3.4.2. Wie finde ich die zu bewertende Wohnung im Haus?

Der *Aufteilungsplan* ist eine Bauzeichnung, auf der alle Teile des Grundstückes, also alle Sondereigentume, Teileigentume und das Gemeinschaftseigentum zu identifizieren ist. Ein Aufteilungsplan ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, aber er erleichtert das Auffinden der einzelnen Teile ungemein.

17.3.4.3. Wohnungseigentum ohne Teilung des Gebäudes

Außer der *Teilung* gibt es noch eine andere Möglichkeit Wohnungseigentum zu begründen, nämlich die so genannte *Einräumung*, nach § 3 WEG. Diese Einräumung sieht vor, dass Leute, die *gemeinsam* eine Immobilie besitzen oder errichten wollen, sich gegenseitig das Sondereigentum an einzelnen abgeschlossenen Wohnungen einräumen. (In der Formulierung für die *Teilung* in § 8 WEG heißt es hingegen: „Der Eigentümer eines Grundstücks...“. Man geht dabei also nur von *einem* Eigentümer aus).

Praxisbeispiel: Zwei Geschwister erben ein Zweifamilienhaus, jedoch will nur einer davon in dieses Haus einziehen, der andere beabsichtigt, seinen Anteil zu verkaufen. Würden sie das Objekt jetzt nach § 8 *teilen*, dann stünden nach Teilung gemäß § 8 WEG wiederum *beide* in dem jeweiligen Grundbuch der *beiden* geteilten Wohnungen. Die Verkaufsabsicht des einen wird hierdurch nicht besonders gut ermöglicht.

Anders ist es bei der *Einräumung* gemäß § 3 WEG. Hierbei einigt man sich einfach darüber, wer welchen Teil der Immobilie bekommen soll (Wertunterschiede können beliebig ausgeglichen werden, das Gesetz interessiert sich für diese Frage nicht). Dies würde in unserem Beispiel dazu führen, dass der eine der beiden die eine Wohnung erhält und der andere der beiden die andere Wohnung. Jetzt kann jeder beliebig darüber verfügen.

17.3.4.4. Hausverwaltung

Laut § 20 WEG muss es einen *Verwalter* für das Gemeinschaftseigentum geben. Dies kann durch die Eigentümergemeinschaft selbst erledigt werden. In der Praxis läuft dies für gewöhnlich darauf hinaus, eine professionelle Hausverwaltung mit diesen Aufgaben zu betrauen.