

erwerben - und hier bietet sich gerade die meistens kleinere und damit gegenüber dem Einfamilienhaus billigere Eigentumswohnung an -, so wird ein großer Teil der Schulden schon in einem Zeitpunkt getilgt und damit der Kapitaldienst geringer geworden sein, zu dem die Kinder in die kostenintensivere Phase der Ausbildung kommen.

3. Vermögensbildung

Schließlich verstärkt das Wohneigentum das soziale Sicherungsnetz seines Inhabers auch unter dem Gesichtspunkt der Vermögensbildung. Über Jahrzehnte hinweg hat sich der Grundbesitz - jedenfalls in einer Marktwirtschaft - als ausgesprochen wertbeständig, ja überwiegend als wertsteigernd erwiesen, und zwar unabhängig davon, ob die Eigentumswohnung selbst genutzt oder an Dritte vermietet ist. Daß die vermietete Eigentumswohnung zur Einkommenssteigerung des Eigentümers beiträgt, versteht sich von selbst.

IV. Notwendigkeit einer soliden Finanzierung

Vorstehend wurde schon kurz auf die Notwendigkeit einer soliden Finanzierung des Erwerbs hingewiesen. Zuvörderst sind immer die individuellen Einkommens-, Vermögens- und sonstigen z. B. Altersverhältnisse des Erwerbers einschließlich seiner Familie maßgebend. Insofern lassen sich nur schwer absolute Ratschläge erteilen. Als grobe Faustregel kann man immerhin soviel sagen: Eine Finanzierung zu je einem Drittel durch Eigenmittel, I. Hypothek und zweistelliges Bauspardarlehen wird im allgemeinen auf recht solider Basis stehen.^{1,2}

Dabei werden unter den eigenen Mitteln nicht nur eigene Guthaben i. e. S. verstanden, sondern auch sog. Eigenmittelsurrogate wie besondere Arbeitgeberdarlehen, Finanzierungshilfen von Verwandten oder öffentliche Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus. In diesem Zusammenhang sei ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die gesetzlichen Grundlagen für solche oder ähnliche Finanzierungsgestaltungen heute bereits in der DDR vorhanden sind. Im Staatsvertrag, Art. II, wurde vereinbart, daß die kreditwirtschaftlichen Gesetze der BRD auch in der DDR gelten. Mit Gesetz vom 21.6.1990 (GBl. I Nr. 34 S. 357) - als Teil des sog. Mantelgesetzes - wurden in der DDR inzwischen das Gesetz über das Kreditwesen (KWG), das Hypothekbankgesetz (HGB), das Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten und das Gesetz über Bausparkassen (BSpKG) in Kraft gesetzt. Außerdem hat der Staat der DDR mit der Verordnung über die Einführung des Bausparens in der DDR vom 21.6.1990 (GBl. I Nr. 37 S. 478) staatliche Förderungsmaßnahmen für das Bausparen in Gestalt von Bausparprämien, Steuervergünstigungen und Zinsverbilligungen für Vor- und Zwischenkredite eingeführt.

V. Die Eigentumswohnung als städtische Wohnform

Die Eigentumswohnung bietet sich als Wohnform speziell in den größeren Städten und Ballungszentren an. Sie ermöglicht es, selbst dort in „den eigenen vier Wänden“ zu wohnen, wo dies mit dem Ein- und Zweifamilienhaus weder vom Grundstückspreis noch vom öffentlichen Baurecht her möglich wäre. Und zugleich wird der Vorteil des privaten Eigentums mit dem stadtnahen Wohnens verbunden: kurze Wege zur Arbeitsstätte, zum Einkäufen, zur Schule, zu Kultur- und Sportstätten, dichte Folge öffentlicher Verkehrsmittel, kurz: erleichterte Teilnahme am urbanen Leben. Diese Vorteile müssen bei einem Wohnen auf dem Lande naturgemäß zu einem großen Teil entfallen. Hier verliert denn auch die Eigentumswohnung, vor allem diejenige in einem mehrgeschossigen Wohngebäude, erheblich an Bedeutung. Das kleinere oder größere Ein- oder Zweifamilienhaus, evtl. auch eine in reale Grundstücke aufgeteilte Reihenhaussiedlung bilden hier die adäquatere Wohnform. Rechtsgrundlage für die Eigentumswohnung ist in allen Fällen das WEG.

Juristische Grundstrukturen des WEG

I. Grundsätzliches

Wohnungen - als Gebäude oder Gebäudeteile - sind nach der Begriffsbestimmung des BGB (§§ 93, 94) wesentliche Bestand-

teile des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude befindet. Da wesentliche Bestandteile nach der ausdrücklichen Regelung des § 93 BGB nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können - ZGB (§467 Abs. 2) und BGB stimmen insoweit wörtlich überein -, wäre eigentlich zu erwarten, daß an Wohnungen und ebenso an Gewerberäumen innerhalb eines Gebäudes kein Sondereigentum begründet werden kann. Diesen Grundsatz hat jedoch das WEG als zivilrechtliches Spezialgesetz zum BGB durchbrochen. Ausdrücklich heißt es in § 3 WEG, daß das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung „abweichend von § 93 BGB“ eingeräumt werden kann.

Hiermit wird zunächst aber nur eine grundsätzliche Aussage darüber gemacht, daß an bestimmten Gebäudeteilen überhaupt besondere Rechte begründet werden können, also der dingliche Rechtsinhaber einer Wohnung nicht notwendig identisch sein muß mit dem Eigentümer des Grundstücks. Offen bleibt dagegen zunächst noch, ob das Alleineigentum an einer Wohnung, rechtlich isoliert vom Grundstück, ein selbständiges Sonderleben führen und welchen gegenständlichen Umfang das Sondereigentum an einer Wohnung erhalten kann. Könnte von mehreren Wohnungseigentümern eines Gebäudes nur einer außer Alleineigentümer an der Wohnung auch Alleineigentümer des Grundstücks sein? Oder könnte gar ein außenstehender Dritter Grundstücksalleineigentümer sein? Oder bilden alle Wohnungseigentümer zusammen zwangsläufig hinsichtlich des Grundstücks eine Miteigentümergeinschaft?

Das WEG geht grundsätzlich von der Miteigentümerschaft aller Wohnungseigentümer aus. Diese sind Miteigentümer des Grundstücks, und dieses Miteigentum ist durch Einräumung von Sondereigentum an gegenständlich begrenzten Teilen - im wesentlichen der Wohnung - begrenzt. Diese Ausformung ergibt sich für das Sondereigentum klar aus §§ 3, 8 WEG und findet für den Gesamtzusammenhang in der Begriffsbestimmung des § 1 Abs. 2 WEG seinen Ausdruck: „Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“

Im Vordergrund steht das Miteigentum, ein dogmatischer Ausgangspunkt, der natürlich bei der Auslegung des Gesetzes von Bedeutung ist.³ Die sog. „Amtliche Begründung“ (Weitnauer, a.a.O., 6. Aufl., Anhang IV 1) macht dies ganz deutlich, wenn es dort heißt: „Der Entwurf (zum WEG) hat ... den Weg gewählt, von dem Miteigentum auszugehen und das Sondereigentum an den Wohnungen oder sonstigen Räumen nur in Verbindung mit den im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehenden Teilen des Gebäudes zuzulassen ... Auch die höchstrichterliche Rechtsprechung geht von der Vorrangigkeit des Miteigentums aus. Sehr klar herausgearbeitet ist der innere Zusammenhang von Sondereigentum, Miteigentum und dem Verhältnis zum Grundstück vom BGH in seinem Beschluß vom 3. April 1968 (BGHZ 50/55 [60 f.]... Aus den das Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG begründenden Vorschriften der §§ 3 und 8 WEG ergibt sich, daß unbeschadet der wirtschaftlichen Erstrangigkeit des Sondereigentums rechtlich das Miteigentum im Vordergrund steht und das Sondereigentum nur sein Anhängsel bildet ... Rechtliche Grundlage des Wohnungseigentums ist somit das Miteigentum am Grundstück, das durch das Wohnungseigentumsgesetz lediglich eine besondere Ausgestaltung erfahren hat. Unter Festhalten an dem Grundsatz des § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach das Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist und daher als Ganzes nicht Gegenstand anderer als am Grundstück bestehender Rechte sein kann, wird in § 3 Abs. 1 WEG abweichend von der Vorschrift des § 93 BGB ... Sondereigentum an Räumen und den dazugehörenden wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes zugelassen.“ Diese grundsätzliche Dominanz des Miteigentums heißt es im Auge zu behalten, wenn im folgenden die relative Selbständigkeit des Sondereigentums beschrieben wird.

2 In konkrete Zahlen umgesetzt, könnte dies folgendermaßen aussehen: Eine 2 1/2-Zi.-Neubau-Eigentumswohnung zum Kaufpreis von DM 250000,- könnte mit etwa DM 90000,- durch eigene Mittel einschließlich Bausparguthaben und Eigenmittelsurrogaten, zu DM 80000,- über eine I. Hypothek und zu weiteren DM 80 000,- über ein Bauspardarlehen finanziert werden.

3 Vgl. Weitnauer, a.a.O., Anm. 17 ff. vor § 1.