

II. Sondereigentum

1. Gegenstand

Sowohl Wohnungen als auch nicht zu Wohnzwecken dienende Räume können Gegenstand des Sondereigentums sein. Ersterenfalls spricht das Gesetz von Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2), letzterenfalls von Teileigentum, für das die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten (§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 WEG). Beispiele für Teileigentum sind vor allem gewerbliche Räume wie Läden, Büros, Werkstätten, Lagerräume, aber auch Praxisräume von Ärzten oder anderen Freiberuflern.⁴ Auch an Garagen und dauerhaft markierten Garagenstellplätzen, nicht aber an Stellplätzen im Freien, kann u. U. Teileigentum begründet werden.⁵

Sondereigentum setzt gegenständlich immer einen oder mehrere Räume oder veränderbare Bestandteile solcher Räume voraus. Das Grundstück selbst ist kein Raum. Es fällt niemals in das Sondereigentum. Vielmehr gehört es nach § 1 Abs. 5 WEG zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum. Dasselbe gilt nach § 5 Abs. 2 WEG für Gebäudeteile, die für den Bestand oder die Sicherheit des Hauses erforderlich sind, also insbesondere für die tragenden Mauern, die Fundamente, das Dach.⁶

In erster Linie stehen die zur Wohnung gehörigen Räume einschließlich etwaiger der Wohnung zugeordnete Nebenräume oder Dachböden im Sondereigentum. Außer den Räumen selbst zählen nichtkonstruktive Teile des Gebäudes zum Sondereigentum, z. B. nichttragende Wände, Innentüren, Heizkörper.

Bei einer großen Reihe von Gebäudeteilen und Anlagen kommt es auf die Funktion und konkrete Ausgestaltung derselben an, ob sie zum Sondereigentum oder zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wobei sie im Zweifel dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.⁷

Ein Problem eigener Art bildet die sog. Abgeschlossenheit der Wohnungen oder sonstigen Räume in sich nach § 3 Abs. 2 WEG als unabdingbare Voraussetzung des Sondereigentums. Was als abgeschlossen anzusehen ist, wird eingehend in der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des WEG“ vom 19.3.1974 erläutert. Danach sind Wohnungen abgeschlossen, die „baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken ... und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben.“ Zu diesem Abschluß und Zugangserfordernis muß als drittes eine zum selbständigen Wohnen unerläßliche Mindestausstattung der Wohnung hinzutreten, nämlich eine Küche oder Kochgelegenheit, eigene Wasserversorgung, Ausguß und WC. Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG ist dem Grundbuchamt zur Eintragung des Wohnungseigentums in das Wohnungsgrundbuch eine Bescheinigung der Baubehörde beizubringen, die die Abgeschlossenheit i. S. des § 3 Abs. 2 WEG bestätigt; andernfalls trägt das Grundbuchamt nicht ein.

2. Inhalt des Sondereigentums

Mit dem Sondereigentum kann der Wohnungseigentümer nach Belieben verfahren. Das stellt § 13 Abs. 1 WEG ausdrücklich klar. Der Wohnungseigentümer ist insoweit echter Alleineigentümer i. S. des § 903 BGB.

Insbesondere kann er mangels anderweitiger Vereinbarungen mit den anderen Wohnungseigentümern seine Wohnung frei veräußern, selbständig belasten, vererben, vermieten oder selbst bewohnen. Er kann Gegenstände, die sich als Sondereigentum in der Wohnung befinden - z. B. Trennwände, Heizkörper -, verändern oder entfernen. Und endlich kann er Dritte von Einwirkungen auf sein Sondereigentum selbständig ausschließen. Ihm stehen insoweit die negatorischen Ansprüche aus § 1004 BGB und ggf. der Herausgabeanspruch aus § 985 BGB zu.

Allerdings kann sich der Wohnungseigentümer auf diese Rechte gemäß § 13 Abs. 1 WEG nur insoweit berufen, als „nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen“. Damit wird an sich nur wiederholt, was sich für das Eigentum allgemein aus § 903 BGB ergibt. Ihre besondere Bedeutung erhält diese Vorschrift aber im Zusammenhang mit §§ 10 Abs. 2 und 15 Abs. 1 WEG, wonach auch der Gebrauch des Sondereigentums in einer Weise geregelt werden kann, daß die weitgehend freie Verfügbbarkeit beschränkt

wird. So können etwa Veräußerungen an die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer (§ 12 Abs. 1 WEG) oder bestimmte Nutzungsarten, z. B. gewerbliche Vermietungen, durch Gemeinschaftsvereinbarung ausgeschlossen werden.⁸

3. Begründung des Sondereigentums

§ 2 WEG, eine Vorschrift mit bloßem Hinweiskarakter ohne eigenständige Normfunktion⁹, nennt zwei Möglichkeiten der Begründung von Sondereigentum: Einräumung durch Vertrag mehrerer Miteigentümer eines Grundstücks (§ 3 WEG) oder Teilung durch einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt (§ 8 WEG). Andere Möglichkeiten zur Begründung des Wohnungseigentums - und gemäß § 1 Abs. 6 WEG gilt dasselbe für das gewerbliche Teileigentum - gibt es nicht; insbesondere kann ein Erblasser nicht durch Testament seinen Grundbesitz zu Wohnungseigentum aufteilen, etwa indem er testiert, seine zwei Söhne erhalten je eine Wohnung seines Zweifamilienhauses. Unerheblich für die Begründung von Wohnungseigentum ist es, ob auf einem Grundstück das Gebäude und damit die Wohnungen erst noch errichtet werden müssen oder bereits vorhanden sind, oder ob die schon vorhandenen Wohnungen vermietet sind. Letzterenfalls gelten für den Vermieter freilich die mieterrechtlichen Schutzvorschriften der §§ 571 ff. BGB - Kauf bricht nicht Miete - und die 3jährige Kündigungsfrist nach § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB.

Die seltene Form der Begründung von Sondereigentum besteht in der vertraglichen Einräumung gemäß § 3 WEG. Hier schließen die Miteigentümer eines Grundstücks einen dinglichen Teilungsvertrag untereinander, der auf die Einräumung von Sondereigentum an der Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil nach Bruchteilen am Grundstück i.S.v. § 1008 BGB gerichtet ist. Dieser dingliche Vertrag regelt sich nach den Vorschriften über die Auflassung (§ 4 Abs. 2 WEG), erfordert also gleichzeitige, wenngleich nicht notwendigerweise persönliche Anwesenheit aller Vertragspartner, notarielle Beurkundung (§ 925 BGB) und Eintragung ins Grundbuch (§ 4 Abs. 1 WEG). Als Auflassung ist der Vertrag bedingungs- und befristungsfeindlich (§ 925 Abs. 2 BGB), so daß ein zeitlich beschränktes Wohnungseigentum - anders als die Begründung eines befristeten Erbbaurechts - nicht vereinbart werden kann.

Für den dem dinglichen Vertrag kausal zugrunde liegenden Verpflichtungsvertrag, i. d. R. dem Kaufvertrag, gilt gemäß § 4 Abs. 3 die Formvorschrift des § 313 BGB, also der Zwang zur notariellen Beurkundung. Das bundesrepublikanische Recht kennt auch hier nicht die Einheit von obligatorischen Verpflichtungs- und dinglichem Erfüllungsgeschäft. Beide Verträge können zwar in einer Urkunde zusammengefaßt werden, in der rechtlichen Beurteilung handelt es sich aber um verschiedene Rechtsakte, die jeweils nach den ihnen eigenen Vorschriften rechtlich zu beurteilen sind.

Die in der Vergangenheit sehr viel häufiger praktizierte Bildung von Wohnungseigentum ist die Aufteilung durch den Grundstückseigentümer nach § 8 WEG. Diese Möglichkeit dürfte auch für die DDR angesichts des hohen Bestandes von Wohnungen in der öffentlichen Hand von erheblicher Bedeutung sein, wenn daran gedacht wird, diese Bestände zu privatisieren. § 8 WEG

⁴ Vgl. Bärman/Pick/Merle, a.a.O., Anm. 24 zu § 1.

⁵ Vgl. Röhl, in: Münchener Kommentar, a.a.O., Anm. 6 zu § I, Anm. 32 ff. zu § 3, Anm. 14. 15 zu § 5 WEG.

⁶ Vgl. Sauren, a.a.O., Anm. 6 zu § 1.

⁷ Folgende zwei Beispiele mögen für viele stehen:

Balkone: Nach h.M. können sie durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer (§ 5 Abs. 3 WEG) dem Sondereigentum zugerechnet werden, weil sie praktisch immer nur durch eine bestimmte Wohnung erreichbar und nur dieser dienlich sind (vgl. Röhl, in: Münchener Kommentar, a.a.O., Anm. 3 zu § 5); aber die Balkondecke, das Geländer, die Bodenplatte können nach der Rechtsprechung nur im Gemeinschaftseigentum stehen, weil sie zu den konstruktiven Elementen des Gebäudes zählen (BGH, Urt. v. 21.2.1985, NJW 1985, S. 1551). Die praktischen Folgen ergeben sich beim Erhaltungsaufwand! Sind Bodenplatten oder Isolierschichten zu renovieren, trägt mithin mangels abweichender Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Gemeinschaft die dafür notwendigen Kosten.

Fußböden: Die tragende Zimmerdecke ist zwingend Gemeinschaftseigentum; der Fußbodenbelag von Räumen des Sondereigentums steht im Sondereigentum; beim Estrich kommt es darauf an, ob er gegen Schall oder Durchfeuchtung isolieren soll (schwimmender Estrich) oder nicht. Ersterenfalls fällt er ins Gemeinschaftseigentum, letzterenfalls ins Sondereigentum (vgl. Sauren, a.a.O., Anm. 8 zu § 1).

⁸ Vgl. Weitnauer, a.a.O., Anm. 2 ff. zu § 13.

⁹ Vgl. Röhl, a.a.O., Anm. 1 zu § 2.