

MERKBLATT 8

WOHNUNGSEIGENTUM

Was Sie wissen sollten...

Dieses Merkblatt soll einige wenige Zusammenhänge darstellen und erste Fragen beantworten. Bitte bedenken Sie, daß die Fragen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum im Einzelfall sehr komplex sein können. Auch die gesetzlichen Vorschriften und die Rechtsprechung sind differenziert und kompliziert. Ein derartiges Merkblatt kann daher eine solide rechtliche (notarielle) und steuerliche Beratung nicht ersetzen!

I.

Motive für die Schaffung von Wohnungseigentum

Die Schwelle für den Erwerb von Immobilieneigentum ist bei einer Eigentumswohnung deutlich geringer als beim Erwerb eines (bebauten) Grundstückes: Stets muß der Käufer nur den der Miteigentumsquote entsprechenden Anteil an den Gebäudekosten und auch nur den entsprechend (folglich geringen) Anteil an Grund und Boden aufbringen. Der Eigentümer einer Eigentumswohnung muß sich um die Verwaltung des gesamten Objektes nicht kümmern, da dies der Verwalter macht.

Auch steuerlich kann die Aufteilung einer einheitlichen Immobilie in mehrere Eigentumseinheiten von Vorteil sein: So kann der Käufer eine bestimmte Einheit, die er selbst nutzt, aus vorhandenem Eigenkapital bezahlen, während er weitere Einheiten, die er vermietet, fremdfinanziert. Er kann dann die Schuldzinsen auf diese Darlehen steuerlich geltend machen, was bei der selbstgenutzten Einheit nicht möglich ist.

Ursprünglich eher für den sogenannten Geschoßwohnungsbau gedacht, wird Wohnungseigentum heute auch bei Reihenhaussiedlungen begründet. Dort wäre es theoretisch zwar denkbar, das Gesamtgrundstück entsprechend der Anzahl der Reihenhäuser real zu teilen, die Einzelparzellen vermessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Allerdings sind bei Reihenhaussiedlungen häufig eine Vielzahl von Leitungsrechten (Dienstbarkeiten) zu berücksichtigen, die sodann alle in einer zum Teil großen Anzahl von Grundbüchern vermerkt werden müßten - ein nicht nur erheblicher und teurer Aufwand, sondern auch im Laufe der Jahrzehnte bei Änderungen fehleranfällig. So kann jedenfalls im Grundbuch eine Erleichterung dann erreicht werden, wenn die gemeinschaftlich genutzten Bereiche (z.B. Zufahrtsstraßen, Wege, Parkplatzhöfe, Mülltonnenstellplätze etc. pp.) im Gemeinschaftseigentum bleiben. Neben dieses Gemeinschaftseigentum tritt dann das Sondereigentum an dem einzelnen Reihen-

haus und das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche des Vorgartens und des Hintergartens, also des "Grundstücks".

II.

Teilungsordnung (Gemeinschaftsordnung)

Neben der Teilungsanordnung wird das Gemeinschaftsverhältnis, werden also die Binnenbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern, auch durch das Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Es gilt daher der Grundsatz: Kommt es zu einer Frage oder taucht ein Konflikt auf, dann sollte zunächst die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) geprüft werden. Findet man dort keine Antwort, dann sollte im Wohnungseigentumsgesetz nachgelesen werden - und schließlich bleibt dann noch der Gang zum Rechtsanwalt und Notar, um die Frage beantworten zu lassen.

III.

Sondernutzungsrechte

Das gesamte Grundstück, an welchem Wohnungseigentum besteht (z.B. also die Reihenhaussiedlung insgesamt oder das Grundstück mit dem Appartementshochhaus mit 85 Einheiten) verbleibt stets im Gemeinschaftseigentum. Jeder Miteigentümer könnte also grundsätzlich sämtliche Teilflächen des Gesamtgrundstückes nutzen. Dies ist nicht sachgerecht, da (beispielsweise für Terrassenflächen bei Erdgeschoßwohnungen oder Vor- und Hintergarten bei Reihenhäusern oder für Kfz-Stellplätze) bestimmte Flächen des Gesamtgrundstückes einem Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung vorbehalten bleiben müssen. Man spricht dann von Sondernutzungsrechten. Sie geben dem Sondernutzungsberechtigten das Recht, diese Flächen unter Ausschluß aller anderen Eigentümer zu nutzen (quasi also wie ein Alleineigentümer).

Sondernutzungsrechte können nicht nur an Terrassen- oder Gartenflächen, sondern auch an Teilen der Fassade (Anbringung der Leuchtreklame) eingeräumt werden. Darüber hinaus können Sondernutzungsrechte auch mehreren Sondernutzungsberechtigten gemeinschaftlich eingeräumt werden: Besteht die Wohnungseigentumsanlage beispielsweise aus unterschiedlichen Hauskomplexen, die jeweils eigene Tiefgaragen haben, dann werden die Sondernutzungsberechtigten des einen Tiefgaragenkomplexes zu einer Einheit (auch abrechnungstechnisch) zusammengefaßt.

IV.

Verfügungsbefugnis

Jeder Wohnungseigentümer kann grundsätzlich über seine Eigentumswohnung frei verfügen. Er kann sie vermieten oder verkaufen oder leerstehen lassen oder selber nutzen - je nach Belieben.

Verkauft er eine vermietete Eigentumswohnung und ist das Wohnungseigentum erst nach Überlassung an den Mieter begründet worden, muß der Eigentümer allerdings beachten, daß der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht hat, das binnen zwei Monaten ab Mitteilung über den Vertragsschluß ausgeübt werden kann. Mit dieser Mieterschutzvorschrift soll erreicht werden, daß der Mieter die Möglichkeit hat, einer 'Verdrängung' durch eine Eigenbedarfskündigung dadurch zuvorzukommen, daß er selbst Eigentümer der Wohnung wird.

Dr. Purrucker & Partner
Rechtsanwälte und Notare