

## **ANLAGE 1: Das Wohnungs- und Teileigentumsrecht - Wesentliche Grundbegriffe**

Wer sich mit dem Wohnungs- und Teileigentumsrecht (an z. B. Büros und Ladenlokalen) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beschäftigen möchte, dem sollten die folgenden Fachbegriffe bekannt sein:

Das sind einmal die Begriffe „**Gemeinschaftseigentum**“ und „**Sondereigentum**“. Während die Wohnung selbst, eventuell dazugehörige Kellerräume oder Garagen, zum Sondereigentum - also dem Alleineigentum - des Wohnungseigentümers gehören, besitzt dieser immer auch zwingend einen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer. Gemeinschaftseigentum sind die Teile eines Gebäudes, die nicht einem Wohnungseigentümer alleine gehören. Grundsätzlich kann zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum gesagt werden, dass all das Gemeinschaftseigentum ist, was nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt wurde. Die Abgrenzung ist in der Praxis oft schwierig. Hier hilft § 1 Abs. 5 WEG weiter. Dieser legt fest, was alles zum Gemeinschaftseigentum gehört. Hierunter fallen u. a. das Grundstück selbst, auf dem das Gebäude errichtet ist; einzelne Gebäudeteile, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. tragende Wände oder die Bodenplatte; Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, wie das gemeinsame Treppenhaus, Aufzüge aber auch Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen notwendig sind.

Aufgrund der hohen rechtlichen und baulichen Komplexität der Immobilie "City C" ist die Differenzierung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum besonders schwierig. Sondereigentum ist hier beispielsweise die Parkzone, der Verladeraum einschließlich der von den Anschlussstraßen durch die Zwischengeschosse ins Parkgeschoss führenden Zu- und Abfahrtsrampen, aber auch die Ladenlokale und die Wohnungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören hingegen u. a. das Grundstück sowie die sonstigen oberirdischen Verkehrsbereiche, für Fußgänger und Kraftfahrzeuge (einschließlich Treppen, Rampen und Zubehör).

Wichtig ist die Unterscheidung, ob Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum vorliegt, immer dann, wenn an einer Einheit (bauliche) Veränderungen vorgenommen werden. Ausschließlich bei Änderungen an seinem Sondereigentum darf der jeweilige Eigentümer selbst entscheiden. Bei Veränderungen am Gemeinschaftseigentum entscheidet hingegen die Eigentümergemeinschaft. In welcher Form und mit welchen Mehrheitsverhältnissen entschieden werden muss, hängt von der geplanten Maßnahme ab. Es wird unterschieden, ob es sich um Maßnahmen der Instandsetzung/Instandhaltung, um bauliche Veränderungen, Modernisierungen oder modernisierende Instandsetzungen handelt. Welche Maßnahme konkret vorliegt, kann nicht pauschal gesagt werden, sondern bestimmt sich nach dem jeweiligen Einzelfall. Instandsetzung oder Instandhaltung meint die Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums. Es geht um die Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsgemäßen Zustandes durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung. Sie kann mit Stimmenmehrheit beschlossen werden, wobei jeder Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch auf sie hat (z. B. Reparatur der Hauseingangstüre, der Briefkastenanlage, des Dachs).

Bauliche Veränderungen sind nachträglich und auf Dauer angelegte Umgestaltungen, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung/Instandhaltung hinausgehen, vgl. § 22 Abs. 1 WEG. Fehlt eine spezielle Regelung in der Teilungserklärung oder den sonstigen Vereinbarungen (s. u.), bedarf es nach dem Gesetz der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer. Bei erheblichen optischen Veränderungen, z. B. an der Fassade des Gebäudes, kann die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich sein.

Bei Modernisierungen/modernisierenden Instandsetzungen (§ 22 Abs. 2, 3 WEG) geht es u. a. um die dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse, der nachhaltigen Einsparung von Energie und Wasser sowie der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik, z. B. die Erneuerung eines Heizbrenners. Hier sind die Hürden grundsätzlich nicht so hoch wie bei den vorbeschriebenen baulichen Veränderungen.

Eine besondere rechtliche Bedeutung haben im Wohnungseigentumsrecht die "**Teilungserklärung**" und die "**Gemeinschaftsordnung**". Entgegen einer weit verbreiteten Auffassung handelt es sich um unterschiedliche Regelwerke. Die Teilungserklärung ist die Grundlage für die Entstehung von Wohnungseigentum. Der ursprüngliche Grundstückseigentümer teilt hierin sein bisheriges Wohnungseigentum auf. Er legt ferner die Miteigentumsanteile sowie die Gegenstände des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums fest.

Die Gemeinschaftsordnung, die auch als die "Verfassung" der Gemeinschaft bezeichnet wird, regelt durch Vereinbarung das Zusammenleben sowie die Rechte und Pflichten der zukünftigen Wohnungseigentümer untereinander. Hierin werden u. a. Fragen des zulässigen Gebrauchs, des Stimmrechts und der Kostenverteilung geregelt.

Beispielsweise setzte der bisherige Ansatz der Revitalisierung der "City C" hier an. Beabsichtigt waren Änderungen der Teilungserklärung wie auch der Gemeinschaftsordnung. Hierdurch sollten die für die Revitalisierung als notwendig empfundenen Maßnahmen erleichtert werden.

Recht und Ordnung