

Wohnungs- und Teileigentum

- Laut dem BGB sind Wohnungen wesentliche Bestandteile eines Gebäudes (§ 93 BGB) und das Gebäude ist ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB)
- Gemäß § 1 Abs. 1 WEG wird Raumeigentum in 2 Eigentumsarten unterschieden:
- A) An zu wohnzwecken dienenden Räumen (=Wohnungen) kann Wohnungseigentum und
- B) an nicht zu wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. gewerblicher Zweck) kann Teileigentum begründet werden.

Wohnungs- und Teileigentum

- Wohnungseigentum ist eine untrennbare (§§ 6,11 WEG) Verbindung von Sondereigentum § 1 Abs. 2+3 WEG und Gemeinschaftseigentum § 1 Abs. 5 WEG
- A) Sondereigentum= alleiniges Eigentum an einer Wohnung oder an einem Teileigentum §§ 3 Abs. 1, 5 Abs. 1 WEG
- Wichtig ist die Abgeschlossenheit § 3 Abs. 2 WEG und die bestimmte Bezeichnung in einem Aufteilungsplan § 7 Abs. 4 WEG
- B) Gemeinschaftseigentum § 1 Abs. 5 WEG
- Bruchteilsmiteigentum am Grundstück und den nicht im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, §§ 5 Abs 2+5 WEG
- Beispiele: Dach, Treppen, Außenfenster, Lift

Wohnungs- und Teileigentum

- Gleichzeitig mit dem Erwerb eines Wohnungseigentums erhält jeder Wohnungseigentümer eine zwingende Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft § 10 WEG
- Jeder Wohnungseigentümer- bzw. Teileigentümer ist:
 - - Miteigentümer einer Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741ff BGB) am Gemeinschaftseigentum (z.B. Grundstück)
 - -Sondereigentum an Räumen
 - - Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft

Sondereigentum § 5 Abs. 1 WEG

- Gemäß § 5 Abs. 1 WEG können
- A) Räume und
- B) zu den Räumen gehörende Bestandteile des Gebäudes Gegenstand des Sondereigentums sein.
- Sondereigentum an Räumen muss durch ausdrückliche Erklärung begründet werden. Grundsätzlich spricht eine gesetzliche Vermutung für gemeinschaftliches Eigentum.
- Beispiele für Sondereigentum: Bad- und WC-Einrichtungen, offener Kamin im Wohnzimmer, Innenputz an Decken und Wänden, Fußbodenbeläge

Gemeinschaftseigentum

- Beispiele für Gemeinschaftseigentum:
- Kamine und Schornsteine, die sich nicht innerhalb einer Eigentumswohnung befinden. Rollläden, Außenjalousien, Fensterläden, Treppen außerhalb einer Wohnung

Gemeinschaftseigentum

- Beispiele für Gemeinschaftseigentum:
- Kamine und Schornsteine, die sich nicht innerhalb einer Eigentumswohnung befinden. Rollläden, Außenjalousien, Fensterläden, Treppen außerhalb einer Wohnung

Sondernutzungsrechte

- Das Sondernutzungsrecht ist die einem Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 3 WEG eingeräumte Befugnis, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller übrigen Eigentümer zu nutzen.
- Bsp. Kellerräume, Terrassen, Garten, aber auch KFZ-Stellplätze

Begründung gem. § 3 WEG

- Die künftigen Wohnungseigentümer müssen bereits bekannt sein.
- Es muss eine Bruchteilsgemeinschaft vorliegen
- Es bedarf gem. § 4 Abs. 1 WEG eine dingliche Einigung. Sie muss bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einem Notar erklärt werden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 WEG)

Begründung von Wohnungseigentum

- Gemäß § 2 WEG kann Wohnungseigentum durch
- A) vertragliche Einräumung von Sondereigentum(§ 3 WEG) oder durch
- B) Einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG) begründet werden.
- § 8 WEG ist die häufigere Form

Begründung gem. § 8 WEG

- Bei dieser Art der Begründung zerlegt der Eigentümer das eigene Grundstück so, dass
- A) Bruchteile des Eigentums gebildet und
- B) diese mit Sondereigentum verbunden werden.

Voraussetzungen nach §§ 3 und 8 WEG

- Der Antrag an das Grundbuchamt das Grundbuch zu schließen und Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter anzulegen
- Die Bewilligung des Eigentümers (§19 GBO)
- Die Zustimmung der dinglich Berechtigten
- Die Teilungserklärung (Abgrenzung von Sondereigentum- und Gemeinschaftseigentum)
- Inhalt der Gemeinschaftsordnung
- Der Aufteilungsplan mit Grundrissen
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (Bescheinigung der Baubehörde, dass die Räume des Sondereigentums in sich abgeschlossen sind)
- Genehmigung nach § 250 BauGB