

Was ist Gemeinschaftseigentum – was Sondereigentum? Ein Leitfaden für (künftige) Wohnungseigentümer

Wer sich eine Eigentumswohnung angeschafft hat oder anschaffen will, muss sich zwangsläufig mit den Begriffen „Gemeinschaftseigentum“ und „Sondereigentum“ auseinandersetzen. Denn während die Wohnung selbst und eventuell ein Kellerraum (soweit vorhanden) sowie eine Garage (soweit vorhanden) Sondereigentum des Wohnungseigentümers sind, besitzt er auch einen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum aufgrund seines Eigentumsanteils nach dem Kauf einer Eigentumswohnung. Als Gemeinschaftseigentum werden also die Teile eines Gebäudes bezeichnet, die nicht einem Wohnungseigentümer alleine gehören.

Als Grundsatz zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum lässt sich formulieren, dass alles das Gemeinschaftseigentum ist, was nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt worden ist. Wer sich nun fragt, wie die Abgrenzung dann vorzunehmen ist, dem hilft das Wohnungseigentumsgesetz weiter, dessen § 1 Absatz 5 festlegt, was alles dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist: Hierzu gehören unter anderem das Grundstück selbst, auf dem das Mehrfamilienhaus gebaut ist, einzelne Gebäudeteile, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind wie z.B. tragende Wände, Balkongeländer, Bodenplatte und Dichtungsbahn auf dem Balkon aber auch Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, z.B. das gemeinsame Treppenhaus, Aufzüge aber auch Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen notwendig sind.

Im Einzelnen können jedoch auch individuelle Regelungen zu der genauen Verteilung in der jeweiligen Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt werden, die die genaue Verteilung der Miteigentumsanteile und deren Ausgestaltung festlegt. Relevant wird die Unterscheidung hinsichtlich der Frage: „Sondereigentum oder nicht?“ immer dann, wenn an der jeweiligen Wohneinheit Veränderungen vorgenommen werden sollen. Denn nur über Veränderungen des Sondereigentums darf der jeweilige Wohnungseigentümer selbst entscheiden. Hinsichtlich Veränderungen am Gemeinschaftseigentum muss immer die gesamte Eigentümergeinschaft befragt und um Zustimmung ersucht werden. Hierbei empfiehlt es sich, sich vor dem Kauf einer Eigentumswohnung genau zu informieren, welche Bestandteile der Wohnung zum Sondereigentum gehören, damit der potenzielle Wohnungseigentümer bereits vor dem Kauf abschätzen kann, in welchem Umfang er sein neues Reich nach seinen Wünschen gestalten kann. Anderenfalls drohen unliebsame Überraschungen, denn das Gemeinschaftseigentum ist umfassender als man zunächst als Laie annehmen mag und reicht auch in die Räumlichkeiten der Wohnung hinein.

So können beispielsweise auch die Innenseiten der Balkonbrüstung und der Fußbodenbelag des Balkons zum Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden und können dann gegebenenfalls nicht ohne die Zustimmung der Eigentümergeinschaft verändert werden (hierzu Entscheidung des OLG Hamm, Beschluss vom 28.4.1987, Aktenzeichen 15 W 163/85).

Die unterschiedliche Zuordnung der einzelnen Bestandteile von Balkonen ist in der Rechtsprechung besonders vielfältig ausgestaltet und kommt nicht nur bei der Frage der äußerlichen Gestaltung der Balkone zum Tragen, sondern vor allem dann, wenn es um die Kostentragung für Sanierungen der Balkonanlagen geht. Hier kann es einen erheblichen wirtschaftlichen Unterschied bedeuten, ob die Kosten vom einzelnen Eigentümer übernommen werden müssen, oder von der gesamten Eigentümergeinschaft getragen

werden.

Auch die allseits beliebte Markise am Balkon gehört als fassadengestaltendes Element zum äußeren Gesamtbild der Wohnanlage und ist damit dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, so dass eine vorhandene orange-braune Markise oftmals nicht ohne weiteres durch den jeweiligen neuen Eigentümer ohne Zustimmung durch ein moderneres Exemplar in anderer Farbgebung ersetzt werden kann.

Um etwaigen Unwägbarkeiten aus dem Wege zu gehen, sollte sich der potenzielle Wohnungskäufer also zwingend die Teilungserklärung der jeweiligen Eigentümergeinschaft genau ansehen, um so festzustellen, inwieweit er sein neues Reich nach seinen Wünschen umgestalten darf.

Weitere Ratschläge zum Thema Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum erteilt Ihnen gerne die Autorin dieses Textbeitrages.

Textbeitrag:
Rechtsanwältin Jessica Hartmann,
Kanzlei Preidel . Burmester, Gehrden
Tel: 05108/913 57-10
E-mail: ra-jhartmann@t-online.de
Internet: www.kanzlei-pb.de