

Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Käufer neben der Wohnung selbst auch weitere Teile der Immobilie. Er erlangt sogenanntes Sondereigentum an seiner Wohnung, einer Gewerbeeinheit oder einem Stellplatz, aber auch Gemeinschaftseigentum an dem Gebäude und dem Grundstück.

Sondereigentum

Sondereigentum ist sowohl das Alleineigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) als auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und Anlagen (Teileigentum), wie zum Beispiel gewerblichen Räumen, Garagen, Keller- oder Speicherräumen. Sowohl Wohn- als auch Teileigentum müssen räumlich in sich abgeschlossen sein und im Zusammenhang mit einem Grundstück stehen. Insbesondere muss jeder Sondereigentumsteil einen eigenen abschließbaren Zugang besitzen. Die Baubehörde oder ein öffentlich bestellter oder anerkannter Sachverständiger prüfen die Abgeschlossenheit, ohne die Sondereigentum nicht entstehen kann.

Eine Ausnahme sind hier Tiefgaragenstellplätze, die dann zum Sondereigentum zählen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind. Seit der WEG-Reform 2020 kann auch ein außerhalb des Gebäudes liegender Teil des Grundstücks wie zum Beispiel eine Terrasse oder ein Gartenanteil Sondereigentum sein, wenn die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Auch Stellplätze sind nunmehr sondereigentumsfähig, auch eigenständig. Die Markierung muss nur in der Teilungserklärung erfolgen. Zum Sondereigentum gehören auch veränderbare Bestandteile des Wohn- oder Teileigentums, wie beispielsweise Anschlussleitungen und -rohre, Balkone und Loggien, Einbauküchen oder Kamine.

Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum zählen nach dem Gesetz das Grundstück sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, an denen kein Sondereigentum besteht und welche sich nicht im Eigentum von Dritten befinden. Insbesondere gehören hierzu die Gebäudeteile, die notwendigerweise durch alle Wohnungseigentümer genutzt werden wie zum Beispiel Fundamente, tragende Wände, Geschossdecken, Fassaden oder Schornsteine. Auch Anlagen und Einrichtungen, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt wurden, beispielsweise Treppen, Lifte und Räume, in denen sich die Wasser- oder Heizungsversorgung befindet, sind Gemeinschaftseigentum.

Wohnungseigentümer können auch vereinbaren oder bereits von Anfang an in der Teilungserklärung bestimmen, dass Bestandteile des Gebäudes, die eigentlich Gegenstand des Sondereigentums sein können, als gemeinschaftliches Eigentum genutzt werden. Dies bedarf jedoch einer Einigung aller Wohnungseigentümer sowie einer Eintragung ins Grundbuch. Andererseits kann zwingendes Gemeinschaftseigentum nicht qua Vereinbarung zu Sondereigentum erklärt werden. Ausnahme bilden an dieser Stelle die im Zusammenhang mit der Wohnung stehenden Grundstücksteile sowie die Stellplätze, die eigentlich als Grundstücksteile dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind.

Bedeutung der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum gestaltet sich bisweilen schwierig und ist einzelfallabhängig. Einen Anhaltspunkt gibt jedoch der Aufteilungsplan, welcher bei der Grundbucheintragung beizufügen ist.

Allerdings ist die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum von wesentlicher Bedeutung.

Der Eigentümer ist Alleineigentümer am Sondereigentum und kann demnach allein über den Raum, die Wohnung, die Anlage, den Grundstücks- oder den Gebäudeteil bestimmen und verfügen, solange er nicht gegen das Gesetz verstößt oder die Rechte Dritter verletzt. Ebenso sind gegebenenfalls in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung getroffene Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Gleichzeitig ist der Eigentümer verantwortlich für die Erhaltung des Sondereigentums und trägt hierfür auch die Kosten.

Am Gemeinschaftseigentum hat der Eigentümer Miteigentum. Es darf durch jeden Wohnungseigentümer in den Grenzen einer eventuell getroffenen Nutzungs- und Gebrauchsregelung mitgenutzt werden. Über die Erhaltung entscheiden die Wohnungseigentümer mehrheitlich im Rahmen der Eigentümerversammlung. Reparaturen, Änderungen oder Ähnliches am Gemeinschaftseigentum können grundsätzlich nicht eigenmächtig vorgenommen werden. Gleichzeitig werden die Kosten der Erhaltung in der Regel aber durch alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich getragen. Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum zahlen regelmäßig diejenigen Eigentümer, die für die Maßnahme abgestimmt haben.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

