

Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung wird der Käufer Alleineigentümer an seiner Wohnung oder seinen Teileigentumsflächen, zugleich Miteigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum und Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Diese Dreifachstellung prägt seine Rechte und Pflichten und ist besonders wichtig für Fragen rund um Umbauten und Kosten. Deshalb kommt es entscheidend darauf an, was zum Sondereigentum und was zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Was ist Sondereigentum?

Sondereigentum ist das Eigentum an der eigenen Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen, etwa an einem Büro, einer Garage oder einem Keller (§ 1 Abs. 2, § 3 WEG) verbunden mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (§ 6 Abs. 1 WEG).

Voraussetzung ist, dass diese Räume in sich abgeschlossen sind, also einen eigenen Zugang haben und baulich klar abgegrenzt sind. Dies wird durch eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung nachgewiesen. Zwar gehört dem Eigentümer „seine Wohnung“, rechtlich gesehen umfasst das Sondereigentum aber nicht automatisch alles, was sich innerhalb der Wohnung befindet. Zum Sondereigentum gehören in der Regel nur die Bestandteile innerhalb der eigenen Einheit, die verändert werden können, z. B. nicht tragende Innenwände, Boden- und Wandbeläge, Bad- und Küchenausstattung, Einbauküchen, Leitungen, die nur der eigenen Wohnung dienen. Nicht zum Sondereigentum gehören dagegen Bauteile, die für das gesamte Gebäude wichtig sind, auch wenn sie sich innerhalb der Wohnung befinden. Dazu zählen insbesondere tragende Wände, Decken, Fassaden, Fenster, Dächer oder zentrale Versorgungsleitungen. Diese gehören zum Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG). Weiter entsteht Sondereigentum nur, wenn es in der Teilungserklärung eindeutig festgelegt ist. Auch abgeschlossene Räume bleiben Gemeinschaftseigentum, wenn sie dort nicht ausdrücklich zugeordnet und mit einem Miteigentumsanteil verbunden wurden.

Stellplätze und Außenflächen

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020 können auch Stellplätze sowie bestimmte Außenflächen wie Terrassen oder Gartenanteile Sondereigentum sein (§ 3 Abs. 2 Satz 2 WEG). Das Gesetz enthält hierfür eine Raumfiktion: Diese Flächen gelten rechtlich als abgeschlossene Einheiten, auch ohne bauliche Abtrennung. Vor der Reform galten Stellplätze und Außenflächen regelmäßig als Gemeinschaftseigentum und wurden meist nur über Sondernutzungsrechte einzelnen Eigentümern zugewiesen. In neueren Anlagen werden Stellplätze daher häufig als Sondereigentum begründet. In bestehenden Gemeinschaften ist eine nachträgliche Umwandlung dagegen aufwendig, teuer und nur mit Zustimmung aller Eigentümer und Grundpfandgläubiger möglich. Deshalb verbleiben viele Stellplätze weiterhin im Gemeinschaftseigentum.

Was ist Gemeinschaftseigentum?

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück und alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand, Sicherheit oder gemeinsame Nutzung erforderlich sind (§ 1 Abs. 5, § 5 Abs. 2 WEG). Dazu zählen insbesondere die Fundamente und tragende Wände, Dächer und Fassaden, Fenster und Haustüren, Treppenhäuser und Aufzüge, Heizungs-, Wasser- und Stromanlagen. Das Gemeinschaftseigentum gehört allen Eigentümern gemeinsam. Zwingendes Gemeinschaftseigentum, was für die Versorgung des gesamten Gebäudes dringend benötigt wird, kann nicht in Sondereigentum umgewandelt werden. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums übernimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9 a WEG).

Warum die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum wichtig ist

In der Praxis ist oft nicht auf den ersten Blick erkennbar, ob ein Bauteil zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum gehört. Maßgeblich sind hierfür vor allem die Teilungserklärung, der Aufteilungsplan und die gesetzlichen Vorgaben. Die richtige Einordnung ist insbesondere für Umbauten, Reparaturen, Kostenfragen und Zuständigkeiten von zentraler Bedeutung. Am Sondereigentum darf der Eigentümer grundsätzlich selbstständig Veränderungen vornehmen, solange dadurch weder andere Eigentümer unzumutbar beeinträchtigt noch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt werden. Er kann etwa renovieren, neue Bodenbeläge verlegen oder die Küche erneuern. Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum dürfen dagegen in der Regel nur auf Grundlage eines Beschlusses der Eigentümerversammlung durchgeführt werden. Eigenmächtige Umbauten sind meist unzulässig. Für die Instandhaltung des Sondereigentums ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich. Die Kosten für das Gemeinschaftseigentum tragen hingegen grundsätzlich alle Eigentümer gemeinsam. Für bauliche Veränderungen gelten besondere gesetzliche Regelungen. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der GdWE. Der einzelne Eigentümer nimmt seine Rechte vor allem durch die Teilnahme an der Eigentümerversammlung und durch sein Stimmrecht wahr. Auf diesem Weg entscheidet die Gemeinschaft gemeinsam über Reparaturen, Umbauten, Kostenverteilungen und organisatorische Fragen des Gemeinschaftseigentums. Während der Eigentümer in seiner Wohnung weitgehend frei ist, werden alle gemeinschaftlichen Angelegenheiten kollektiv geregelt.

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.

