

Sondereigentum

Überblick

Das Sondereigentum ist gesetzlich nicht definiert. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz setzt sich das Wohnungseigentum aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum zusammen (§ 1 Abs. 2 WEG). Sondereigentum kann nur an abgeschlossenen Räumen begründet werden (§ 3 Abs. 2 WEG). Das Sondereigentum entsteht gemäß § 2 WEG bei Begründung von Wohnungseigentum durch Vertrag (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG). **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes.

1 Was kann Sondereigentum sein?

Alle Bestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne das **Gemeinschaftseigentum** zu beeinträchtigen.

Fall-Beispiel

Zum Sondereigentum zählen:

Umbaute Räume, insbesondere Wohnungen (vgl. OLG Karlsruhe, MDR 1972 S. 516),

ebenerdige **Terrassen** (vgl. OLG Köln, DWE 1983 S. 28),

Carports (vgl. BayObLG, ZMR 1986 S. 207),

Garagen und sonstige Nebenräume (vgl. BayObLG, NJW 1992 S. 700),

dauerhaft **markierte Stellplätze** in einer Sammelgarage,

Bodenbelag in Wohnungen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.7.2001, 3 Wx 120/01).

2 Was kann nicht Sondereigentum sein?

An Gebäudeteilen, die gem. § 5 Abs. 2 WEG für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, oder die durch Vereinbarung dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet worden sind (s. "**Aufteilungsplan**"), kann kein Sondereigentum begründet werden.

Fall-Beispiel

Nicht zum Sondereigentum zählen:

Treppenhaus (vgl. BayObLG, NZM 1998 S. 336) (s. "**Treppe/Treppenhaus** ")

Fahrradstuhlfahrer (Bärmann/Pick/Merle § 5 Rz. 33 m.w.N.) (s. "**Aufzug** ")

Schwimmbad (vgl. BGH, NJW 1981 S. 455 m.w.N.) (s. "**Schwimmbad** ")

Trockenraum/Waschküche (vgl. BGH, NJW 1991 S. 2909) (s. "**Trockenraum, Waschküche**")

3 Belastung von Sondereigentum

Das Sondereigentum kann nur gemeinsam mit dem Gemeinschaftseigentumsanteil belastet werden (§ 6 Abs. 1 WEG). Das Sondereigentum ist insoweit bedeutsam, als die Befugnisse aus dem Sondereigentum ohne Mitwirkung der Gemeinschaft beschränkbar sind (s. "Grunddienstbarkeit").

4 Problemfälle

Fall-Beispiel

Sondereigentum an noch nicht fertig gestellten Bauten

Sondereigentum liegt hier schrittweise mit Errichtung der einzelnen Raumeinheiten vor (vgl. BGH, NJW 1986 S. 2759; dagegen: OLG Düsseldorf, Rechtspfleger 1986 S. 131; erst nach endgültiger Fertigstellung).

Hinweis

Nur Anwartschaftsrecht

Volles Eigentum entsteht erst mit Baufertigstellung. Vorher besitzt der Erwerber lediglich ein Anwartschaftsrecht (s. "Begründung von Wohnungseigentum").

Wohnung im Gemeinschaftseigentum: Hausmeisterwohnung (vgl. BayObLGZ 1971 S. 102).

Fall-Beispiel

Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und Bauausführung

Zumindest bei geringfügigen Abweichungen entspricht das Sondereigentum dem Ausbauzustand (OLG Celle, OLGZ 1981 S. 106). Ein Rückbauverlangen könnte rechtsmissbräuchlich sein, wenn keine spürbare Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums vorliegt (OLG Celle a. a. O.).

Bei größeren Abweichungen kann kein Sondereigentum entstehen (vgl. OLG Hamm, NJW 1976 S. 1752). Hier kann ein Rückbauanspruch bestehen.