

Wohneigentumsrecht | WEG

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist vor allem in großstädtischen Ballungsgebieten die bevorzugte Form zur Schaffung von Immobilienvermögen.

Rechtsdogmatisch beinhaltet das WEG eine Durchbrechung des im Bürgerlichen Rechts verankerten Grundsatzes, dass eine Sonderrechtsfähigkeit von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht möglich ist. Dieser Grundsatz ist durch das WEG insoweit durchbrochen, als dort die Bildung eines besonderen Eigentums an einzelnen Raumeinheiten ermöglicht wird und zwar primär als Miteigentum nach Bruchteilen, wobei mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum (z. B. Teileigentum) an bestimmten Raumeinheiten verbunden ist.

Die Unterscheidung in Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum bereitet den meisten Erwerbern, die zum ersten und einzigen Mal in ihrem Leben Wohnungseigentum erwerben, besondere Schwierigkeiten. Es herrscht vielfach die Vorstellung, dass es sich wie bei einem Baukastensystem um eine dem jeweiligen Eigentümer zuzuordnende, abgeschlossene Einheit handelt, die von den anderen Einheiten nicht nur räumlich, sondern auch rechtlich getrennt ist. Vielfach sind Erwerbern von Wohnungseigentum die rechtsdogmatischen Grundsätze und die Besonderheiten des Wohnungseigentums nicht bewusst und treten erst nach Erwerb zutage. Der Erwerber muss sich mit der Vorstellung befassen, dass jeder Eigentümer nur ideell anteilige Mitberechtigungen am Gemeinschaftsvermögen besitzt und kein alleiniges, auf einen bestimmten Gegenstand oder auf das ganze Gemeinschaftseigentum bezogenes Eigentumsrecht.

Zweckmäßigerweise sollte diese Aufklärung vor Unterzeichnung des Kaufvertrages erfolgen. Wie die Praxis jedoch zeigt, werden zahlreiche Erwerber erst nach dem Erwerb des Wohnungseigentums mit den maßgeblichen Problemen einer Wohnungseigentümergeinschaft konfrontiert.

Der Erwerber sollte sich jedoch vorab informieren, z. B. zu den Themen:

- Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum
- Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
- Hausverwaltung
- Wohnungseigentümerversammlung

Der Erwerber sollte folgende Fragen beantworten können:

- Welche vertraglichen Ansprüche stehen mir zu und kann ich diese allein geltend machen?
- Wie und wie lange kann ein Versammlungsbeschluss angefochten werden?
- Was ist ein Zitterbeschluss?
- Was heißt Sondernutzung?
- Welche Besonderheiten gelten für bauliche Veränderungen?