

WEG-Lexikon

Abgeschlossenheit

Voraussetzung ist, dass die Wohnungen in sich abgeschlossen sind. Eine Wohnung gilt als abgeschlossen, wenn sie baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien (Treppenhaus oder Vorraum) hat.

Diese Voraussetzungen sind dem Grundbuchamt durch eine Bescheinigung der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen, die sog. "Abgeschlossenheitserklärung".

Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde genehmigte Bauzeichnung im Maßstab 1:100, aus der die einzelnen Wohnungen ersichtlich sind (Gebäudeaufteilung). Weiter müssen daraus Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sein. Auch dieser Aufteilungsplan ist dem Grundbuchamt vorzulegen.

Teilungserklärung

Der Eigentümer eines Grundstücks gibt gegenüber dem Grundbuchamt in öffentlich beglaubigter Form die Erklärung ab, dass er das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentum aufteilt, und dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist.

Gemeinschaftseigentum

Beim gemeinschaftlichen Eigentum regelt die Wohnungseigentümergeinschaft die Nutzung. Zum Gemeinschaftseigentum zählen:

- Das gesamte Grundstück (die bebaute und unbebaute Fläche)
- Gebäudeteile die für den Bestand oder die Sicherheit erforderlich sind (Fundamente, Grund- und Außenmauern, Brandmauern, Fenster, Dach, Schornsteine, etc.)
- Anlagen und Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z.B. Gärten, Höfe, Trockenplätze, Aufzüge, Treppenhäuser, usw.)
- Das Verwaltungsvermögen (Gemeinschaftliche Gelder, Verwaltungsgegenstände)

Miteigentum

An all dem, was unter dem Punkt Gemeinschaftseigentum aufgeführt wurde, steht dem Wohnungseigentümer ein Miteigentum nach Bruchteilen zu. Der Miteigentumsanteil nach Bruchteilen kann in verschiedener Art ausgedrückt werden (meist in Tausendstel). In der Teilungserklärung wird nach freiem Ermessen die Größe der Miteigentumsanteile festgelegt. Im allgemeinen stimmt aber der Wert der einzelnen Wohnungen (ausgehend von den Wohnflächen) in etwa mit dem Verhältnis der Miteigentumsanteile überein. Entsprechend der Feststellung der Miteigentumsanteile erfolgt dann die Eintragung ins Grundbuch.

Sondereigentum

Sondereigentum ist echtes Eigentum bzw. Alleineigentum des Wohnungseigentümers. Das heißt also alles was ihm alleine gehört. Dazu zählen:

- Wohnungen
- Nicht zu Wohnzwecken dienende und in sich abgeschlossene Räume, soweit sie nicht für den gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer gedacht sind (z.B. eine Garage, die in der Teilungserklärung als Sondereigentum ausgewiesen wurde)
- Zu Räumen gehörende Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt wird (z.B. nichttragende Wände, Tapeten, Wand und Deckenverputz, Deckenverkleidung, Einbauschränke, Heizkörper, Markisen, Rollläden, Küchen, etc.)

Die Trennung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist oft sehr schwierig.

Sondernutzungsrechte

Mit Sondernutzungsrechten belegte Flächen oder Gebäudebestandteile sind gemeinschaftliches Eigentum. Sie werden im Grundbuch eingetragen. Dabei handelt es sich um die Einräumung von Gebrauchsvorteilen. Von Sondernutzungsrechten können zum Beispiel Kfz-Abstellplätze, Gartennutzung, Dachterrassen oder Kellerräume betroffen sein. Es ist also möglich, dass einem Wohnungseigentümer Recht zur alleinigen Nutzung des Gartens eingeräumt wird. Gleichzeitig werden die übrigen Eigentümer von der Nutzung ausgeschlossen.

Teileigentum

Teileigentum unterscheidet sich vom Wohnungseigentum nur dadurch, dass es sich hier um Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes handelt (z.B. Läden, Werkstätten, Praxisräume, Büroräume, Lagerräume).

Auflassung

Damit das Eigentum an einem Grundstück übertragen werden kann, bedarf es der Einigung des Verkäufers und des Erwerbers. Dazu ist die gleichzeitige Anwesenheit beider Teile vor dem Notar erforderlich und muss auch vor dem Notar erklärt werden. Dabei wird vielfach bereits im Kaufvertrag ein Angestellter des Notars bevollmächtigt, die Auflassung zu erklären. Dies erspart den beteiligten einen weiteren Notartermin.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung ist ein Mittel zur Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums und kann dann angewendet werden, wenn der Verkäufer bereits frühzeitig eine Zahlung verlangt, obwohl der Käufer erst nach Erlangung verschiedener Formalitäten als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung 2 des Grundbuches eingetragen.

Grundbucheintragung

Erst durch die Eintragung ins Grundbuch wird der Käufer einer Eigentumswohnung auch Eigentümer.