Gut zu Wissen

Gemeinschaftliches Eigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrecht

Sachliche und rechtliche Abgrenzung nach dem WoeigG
Im Wohnungseigentumsrecht bestehen drei zentrale Kategorien von Rechten und Eigentumszuordnungen:

- gemeinschaftliches Eigentum
- Sondereigentum
- Sondernutzungsrecht

Die Unterscheidung ist rechtlich bedeutsam, da hiervon insbesondere Instandhaltungspflichten, Kostenverteilung, Veränderungsrechte und Veräußerbarkeit abhängen.

1. Gemeinschaftliches Eigentum

1.1 Begriff

Gemeinschaftliches Eigentum umfasst alle Teile des Grundstücks und des Gebäudes, die:

- nicht im Sondereigentum stehen und
- für Bestand oder Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind (§ 5 WoeigG).

Hierzu gehören insbesondere: das Grundstück; tragende Wände; das Dach; die Fassade; das Treppenhaus; die Außenanlagen; zentrale Ver und Entsorgungsleitungen; tragende Bauteile von Balkonen und Terrassen.

Gemeinschaftliches Eigentum steht im Miteigentum aller Wohnungseigentümer.

1.2 Rechtsfolgen

- Über bauliche Veränderungen entscheidet grundsätzlich die Gemeinschaft.
- Instandhaltung und Instandsetzung obliegen der Gemeinschaft.
- Kosten werden in der Regel nach Miteigentumsanteilen verteilt (abweichende Regelungen möglich).

2. Sondereigentum

2.1 Begriff und Rechtsnatur

Sondereigentum ist das volle Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Gewerbeeinheiten, Keller, Garagen), sofern diese in sich abgeschlossen sind. Es handelt sich um ein eigenständiges, im Grundbuch eingetragenes Eigentumsrecht.
Der Eigentümer kann darüber grundsätzlich frei verfügen, es also: verkaufen; vererben und belasten (z. B. mit Grundpfandrechten).

2.2 Umfang

Zum Sondereigentum gehören regelmäßig: nicht tragende Innenwände; die Bodenbeläge; die Innentüren; sanitäre Einrichtungen; der Innenausbau.



Nicht zum Sondereigentum gehören Bauteile, die für Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (z. B. tragende Wände, Fensteraußenrahmen, Fassade).

2.3 Instandhaltung und Veränderungen

- Der jeweilige Eigentümer ist grundsätzlich für Instandhaltung und Reparaturen seines Sondereigentums verantwortlich.
- Veränderungen am Sondereigentum sind zulässig, soweit dadurch kein Gemeinschafts-eigentum beeinträchtigt wird.

H3 Immobilien Management GmbH
Registergericht: ULM HRB 733353
Karlstrasse 12
88212 Ravensburg
Tel. 0751 9778 65-01
Geschäftsführer: Richard J. Spinnenhirn
Steuer Nr.: 77025/08325
USt.–ID: DE305627489

3. Sondernutzungsrecht

3.1 Begriff und Rechtsnatur



Ein Sondernutzungsrecht ist kein Eigentum, sondern ein dinglich wirkendes Nutzungsrecht an einer Fläche des Gemeinschaftseigentums.

Es berechtigt einen bestimmten Eigentümer zur ausschließlichen Nutzung, während andere Eigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.
Typische Beispiele sind: Gartenflächen; Stellplätze; Dachterrassen und bestimmte Keller- oder Abstellflächen.

3.2 Grundbuchrechtliche Behandlung

- Das Sondernutzungsrecht wird regelmäßig in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung geregelt. Es ist nicht eigenständig veräußerbar, sondern an das jeweilige Sondereigentum gebunden.

3.3 Instandhaltung und Veränderungen

- Die Fläche bleibt rechtlich Gemeinschaftseigentum.
- Veränderungen bedürfen regelmäßig der Zustimmung der Gemeinschaft.
- Die Kostentragung kann in der Gemeinschaftsordnung abweichend geregelt sein.

4. Systematische Gegenüberstellung

Merkmal	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum	Sondernutzungsrecht
Eigentum	Alle Eigentümer	Einzelner Eigentümer	Gemeinschaft
Nutzungsrecht	Alle Eigentümer	Eigentümer allein	Bestimmter Eigentümer
Grundbuch	Miteigentumsanteil	Eigene Einheit	Regelung in Teilungserklärung
Veräußerbarkeit	Nur mit Einheit	Eigenständig möglich	Nur mit zugehörigem Sondereigentum
Instandhaltung	Gemeinschaft	Eigentümer	Grundsätzlich Gemeinschaft (abweichend möglich)

5. Beispielhafte Abgrenzung

- Ein Tiefgaragenstellplatz, der als eigene Einheit im Grundbuch eingetragen ist, stellt Sondereigentum dar.
- Ein Gartenanteil, der einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesen ist, bleibt Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht.

6. Praktische Bedeutung



Die Unterscheidung hat erhebliche Auswirkungen auf: die Kostenverteilung; Beschlusserfordernisse; Genehmigungsfragen; Haftungsfragen; Veräußerbarkeit und Modernisierungsmaßnahmen.

Insbesondere bei baulichen Veränderungen ist stets zu prüfen, ob:

- Gemeinschaftseigentum betroffen ist,
- ein Sondernutzungsrecht besteht,
- oder ausschließlich Sondereigentum berührt wird.

Zusammenfassung

- Gemeinschaftliches Eigentum gehört allen Eigentümern gemeinsam.
- Sondereigentum ist echtes, im Grundbuch eingetragenes Eigentum.
- Sondernutzungsrecht ist lediglich ein exklusives Nutzungsrecht an Gemeinschaftseigentum.

Die korrekte rechtliche Einordnung ist Grundlage für ordnungsgemäße Verwaltung und rechtssichere Beschlussfassung in der Gemeinschaft nach dem WoeigG.