

Gesetz
über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz)

vom 15. 3. 51 (Bundesgesetzbl. I S. 175)

Abkürzungsverzeichnis

- Bä = Bärmann, WEG, München-Berlin (C. H. Beck) 1951
Ba = Baur, in Soergel, BGB, 8. Aufl., III. Bd., S. 215ff., Stuttgart-Köln (Kohlhammer) 1955
D = Diester, WEG, Köln (Dr. Schmidt) 1952
Ho = Hoche in Palandt, BGB, 15. Aufl., S. 1788ff., München-Berlin (C. H. Beck) 1956
Hu = Hubernagel, WEG, Stuttgart (Schäffer & Co.) 1952
We = Westermann in Erman, BGB, Münster/Westf. (Aschendorff) 1952
W-W = Weitnauer-Wirths, WEG, 2. Aufl., Berlin (Vahlen) 1955
Begr. = Amtliche Begründung zum Regierungsentwurf (1950), abgedr. bei Bä S. 152ff. und Hu S. 166ff.

In den Erläuterungen bezeichnen die Zahlen hinter den Abkürzungen die Anmerkungen zu den behandelten Paragraphen bei den angeführten Verfassern

Aus dem sonstigen Schrifttum:

- Bärmann, Formularbuch zum WEG, München-Berlin (C. H. Beck) 1952
—, Zur Dogmatik des gemeinen Raumeigentums, AcP 155 (1956), 1ff.
Dulkeit, Die Verdinglichung obligatorischer Rechte, Tübingen (C. B. Mohr) 1951
Friese-Mai, WEG, Frankfurt a. M. (Kommentator-Verlag) 1951
Glaser, Wohnungseigentum und Dauerrecht in der Praxis, JR 55, 95f.
Haegele, Zur bisherigen Rechtsprechung über Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht, RpfL 55, 175ff.
Paulick, Zur Dogmatik des Wohnungseigentums nach dem WEG, AcP 152 (1952/53) 420ff.
Wesenberg, Der Inhalt des Wohnungseigentums, DRiZ 51, 123
F. W. Koch, Die Rechtsnatur des Wohnungseigentums, Diss. Köln 1955
Weiteres Schrifttum siehe bei W-W S. XIVff. und D S. XVff.

Einleitung

Übersicht

- | | | |
|--|--|---|
| <p>I. Zwecke des WEG</p> <ul style="list-style-type: none">1. in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht2. in städtebaulicher Hinsicht <p>II. Mittel hierzu</p> <ul style="list-style-type: none">1. Raumeigentum2. Nutzungsrecht besonderer Art <p>III. Stockwerkseigentum</p> | | <ul style="list-style-type: none">1. Entwicklung2. Regelung im EGBGB3. Überleitung <p>IV. Terminologie des WEG</p> <ul style="list-style-type: none">1. Allgemeines2. Einzelheiten3. Übersicht <p>V. Geltungsgebiet des WEG</p> |
|--|--|---|

I. Zwecke des WEG. Das WEG bezweckt

1. in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht: der als Folge des 2. Weltkriegs entstandenen ungeheuren Wohnungs- und Raumnot dadurch zu steuern, daß es a) dem eine Wohnung Suchenden, der Mietraum heute in der Regel nur unter Leistung eines oft erheblichen und vielfach als sog.

Einkl.

Wohnungseigentumsgesetz

Ann. I—IV

„verlorener Zuschuß“ zu zahlenden Baukostenzuschusses erlangen kann, eine Verwendung seines hierzu erforderlichen Kapitals ermöglicht, die ihn rechtlich bei weitem günstiger stellt als einen Mieter, b) auf diese Weise zu vermehrtem Bau von Wohnungen und anderen Räumen anreizt;

2. in städtebaulicher Hinsicht: Kleinkapital vor allem dem Wiederaufbau der zerstörten Stadtkerne, daneben aber auch dem Neubau von Siedlungen nutzbar zu machen.

II. Mittel hierzu. Die zu I. erwähnten Zwecke sucht das WEG auf zwei verschiedenen Wegen zu erreichen:

1. Raumeigentum. Unter Durchbrechung des aus dem römischen Recht (*superficies solo cedit*) in das BGB (§§ 93, 94) übernommenen Grundsatzes, daß ein Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem es errichtet ist, dessen rechtliches Schicksal teilt und an realen Teilen des Gebäudes nicht verschiedene Eigentumsrechte bestehen können, gibt das WEG die Möglichkeit, Sondereigentum an Räumen und Bestandteilen eines Gebäudes (Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht) zu begründen (§§ 1 ff.).

2. Nutzungsrecht besonderer Art. In Anlehnung an das Wohnungsrecht des BGB (§ 1093) schafft das WEG ein besonderes dingliches Nutzungsrecht (Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht) an Räumen eines Gebäudes, das im Gegensatz zum Wohnungsrecht veräußerlich und vererblich ist und wirtschaftlich entweder mietähnlichen oder eigentumsähnlichen Charakter haben kann (Vorbem. V vor § 31 WEG).

III. Stockwerkseigentum

1. Entwicklung. Das WEG knüpft an eine Einrichtung an, die im Gegensatz zum römischen Recht das mittelalterliche deutsche Recht in dem sog. „Stockwerkseigentum“ („Geschößeigentum“, „Herbergsrecht“) entwickelt und die sich trotz der ungünstigen Erfahrungen, die man mit ihm — vor allem infolge seiner unzureichenden gesetzlichen Regelung — gemacht hat, in gewissem Umfange bis heute erhalten hat (hierüber eingehend D S. 23 ff.). Außerdem wurden bei der Schaffung des WEG die zahlreichen ausländischen Vorbilder berücksichtigt (vgl. W-W, Vorbem. 6—8 zum I. Teil; D S. 32 ff.).

2. Regelung im EGBGB. Das BGB selbst kennt das Stockwerkseigentum nicht. Das EGBGB läßt es als landesrechtliche Einrichtung bestehen; dabei wird zwischen „echtem“ und „uneigentlichem“ Stockwerkseigentum unterschieden.

a) Echtes Stockwerkseigentum kann nach Art. 189 Abs. 1 Satz 3 EGBGB seit dem 1. 1. 00 nicht mehr begründet werden, bleibt aber nach Art. 182 bestehen, soweit es in diesem Zeitpunkte bestanden hat; das Rechtsverhältnis der Beteiligten bestimmt sich dann nach den bisherigen Landesgesetzen, die auch durch Landesgesetz geändert werden können (Art. 218).

b) Uneigentliches Stockwerkseigentum ist nach Art. 131 EGBGB das Miteigentum an einem mit einem Gebäude versehenen Grundstück, wenn jedem Miteigentümer die ausschließliche Benutzung eines Teiles des Gebäudes eingeräumt ist (vgl. § 1010 BGB); es ist als Ersatz für das im BGB fehlende echte Stockwerkseigentum gedacht. Landesrechtliche Vorschriften, die für solche Fälle das Gemeinschaftsverhältnis näher bestimmen, die Anwendung der §§ 749—751 BGB (Unabhängbarkeit des Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft) ausschließen und bei Konkurs eines Miteigentümers auch dem Konkursverwalter den Aufhebungsanspruch (§ 16 Abs. 2 KO) versagen, bleiben vom BGB unberührt, können also auch neu erlassen werden (Art. 3 EGBGB). Das daraufhin im Lande Württemberg-Baden erlassene Gesetz über das Miteigentum nach Wohneinheiten vom 12. 6. 50 (RegBl. S. 57) ist durch Gesetz des Landes Baden-Württemberg vom 16. 2. 53 (GBl. S. 9) wieder aufgehoben worden, doch sind die aufgehobenen Vorschriften auf die nach ihnen begründeten Rechte weiterhin anzuwenden. Bayern (Art. 42 des Übergangsgesetzes) hat das bestehende echte Stockwerkseigentum in uneigentliches umgewandelt, aber keine Vorschriften über die Neubegründung uneigentlichen Stockwerkseigentums erlassen.

3. Überleitung. Das WEG läßt die Vorschriften des EGBGB über das (echte und uneigentliche) Stockwerkseigentum unberührt, doch ermächtigt es die Länder, durch Landesgesetz Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die Rechtsformen des WEG zu treffen, sieht auch kostenrechtliche Erleichterungen für solche Umwandlungen in die neuen Rechtsformen vor (§ 63 WEG).

IV. Terminologie des WEG

1. Allgemeines. Die im WEG verwendeten Rechtsbegriffe bieten dem Verständnis zunächst gewisse Schwierigkeiten. Diese beruhen im wesentlichen darauf, daß das Gesetz **a)** aus wohnungspolitischen Gründen die Rechte an Wohnungen in den Vordergrund stellt, obwohl für Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, grundsätzlich die gleichen Vorschriften gelten (§ 1 Abs. 5, § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 3), so daß in der Regel nur die Wohnungen erwähnt, in Wirklichkeit aber auch Räume anderer Art gemeint werden, ohne daß dies durch Verwendung eines gemeinsamen Oberbegriffs ersichtlich wird; **b)** zur Bezeichnung der Rechtsbegriffe verschiedentlich Ausdrücke verwendet, deren Wortsinn ihrer juristischen Bedeutung nicht entspricht.

2. Einzelheiten. Hinzuweisen ist auf folgendes:

a) Die Überschrift des Gesetzes erwähnt nur das Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2) und das Dauerwohnrecht (§ 31 Abs. 1), während das Gesetz außerdem auch das Teileigentum (§ 1 Abs. 3), das Dauernutzungsrecht (§ 31 Abs. 2), das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht (§ 30) behandelt. Deutlicher war hier die Überschrift des Regierungsentwurfs vom 22.9.50: „Gesetz über das Sondereigentum und das Sondernutzungsrecht an Wohnungen und anderen Gebäudeteilen“ (vgl. D § 31 A 4).

b) Der Ausdruck „Wohnungseigentum“ ist insofern zu eng, als er nicht nur das Eigentum an Wohnungen umfaßt, sondern das Miteigentum an einem Grundstück bezeichnet, das durch Einräumung von Sondereigentum an einer Wohnung für jeden Miteigentümer besonders ausgestaltet ist (§ 1 Abs. 2, § 3 Abs. 1).

c) Der Ausdruck „Teileigentum“ ist insofern zu weit, als er nicht erkennen läßt, daß hier nur das (mit dem Miteigentum am Grundstück verbundene) Sondereigentum an Räumen (und Gebäudeteilen), die nicht zu Wohnzwecken dienen, gemeint ist, während er seinem Wortsinn nach auch das Wohnungseigentum umfaßt (vgl. § 1 zu E III).

d) Ein Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum fehlt. Im Interesse der juristischen Klarheit ist ein solcher indessen unentbehrlich. Im folgenden wird hierfür deshalb der Ausdruck „Raumeigentum“ („Raumeigentümer“) verwendet.

e) Für die Ausdrücke „Wohnungserbbaurecht“ und „Teilerbbaurecht“ gilt das zu b) und c) Gesagte entsprechend. Als gemeinsamer Oberbegriff wird im folgenden der Ausdruck „Raumerbbaurecht“ gebraucht.

f) Der Ausdruck „Dauernutzungsrecht“ ist zu weit, weil er das besondere Nutzungsrecht an Räumen nicht allgemein, sondern nur an solchen Räumen erfassen soll, die nicht zu Wohnzwecken dienen (§ 31 Abs. 2); er bildet keinen logischen Gegensatz zu dem Ausdruck „Dauerwohnrecht“, der wiederum zu eng ist, weil er (entgegen seinem Wortsinn) ein Nutzungsrecht, nicht nur ein Wohnrecht bezeichnen soll. Als gemeinsamer Oberbegriff für beide wird im folgenden der Ausdruck „Dauerrecht“ verwendet, weil der an sich besser zutreffende Ausdruck „Dauernutzungsrecht“ schon für das entsprechende Recht an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbraucht ist (s. Vorbem. I 2 vor § 31).

3. Übersicht. Danach ergibt sich für die Terminologie des Gesetzes folgendes Schema:

(Oberbegriff)	Wohnungen:	Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume:
(Raumeigentum) (Raumerbbaurecht) (Dauerrecht)	Wohnungseigentum Wohnungserbbaurecht Dauerwohnrecht	Teileigentum Teilerbbaurecht Dauernutzungsrecht

V. Geltungsgebiet des WEG

1. Das WEG gilt in der Bundesrepublik Deutschland und in West-Berlin (Gesetz vom 2. 8. 51, GVBl. S. 547).

2. Im Saarland gilt ein besonderes, dem WEG im wesentlichen nachgebildetes Gesetz über Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (WEG) vom 13. 6. 52 (Abl. S. 686).

I. Teil

Wohnungseigentum

Vorbemerkungen

Die Überschrift „Wohnungseigentum“ deckt den Inhalt des Ersten Teils des Gesetzes nur teilweise, denn dieser behandelt außer dem Wohnungseigentum auch das Teileigentum (§ 1 Abs. 5) sowie das Wohnungs- und das Teilerbbaurecht (§ 30), also insgesamt Eigentums- und Erbbaurecht an Räumen und steht insofern im Gegensatz zum Zweiten Teil, der die Vorschriften über das besondere Nutzungsrecht (Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht) enthält.

Der Erste Teil gliedert sich folgendermaßen:

I. Eigentum an Räumen (Wohnungs- und Teileigentum):

1. Begriffsbestimmungen (§ 1)

2. Gestaltung des Raumeigentums (Abschnitte 1—3):

§ 1 Anm. A I

- a) Begründung (1. Abschn. §§ 2—9),
- b) Gemeinschaft der Raumeigentümer (2. Abschn. §§ 10—19),
- c) Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (3. Abschn. §§ 20—29).

II. Erbbaurecht an Räumen (Wohnungs- und Teilerbbaurecht, 4. Abschn. § 30).**§ 1****Begriffsbestimmungen**

(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(4) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

(5) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Übersicht

<p>A. Raumeigentum im allgemeinen</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Wohnungs- und Teileigentum II. Eigentumscharakter des Raumeigentums <p>B. Raumeigentum als gemischtes Eigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Allgemeines II. Rechtsnatur des Raumeigentums im weiteren Sinne III. Untrennbarkeit der Verbindung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil <p>C. Gemeinschaftliches Eigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums <ul style="list-style-type: none"> 1. Grundstück 2. Gebäudeteile 3. Nebengebäude 4. Verwaltungsvermögen 	<p>II. Abdingbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Unabdingbare Teile 2. Abdingbare Teile <p>III. Rechtsnatur</p> <p>D. Sondereigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Begründung II. Gegenstände <ul style="list-style-type: none"> 1. Räume 2. Gebäudebestandteile III. Inhalt IV. Akzessorietät <p>E. Wohnungs- und Teileigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Allgemeines II. Wohnungseigentum III. Teileigentum <ul style="list-style-type: none"> 1. Begriff 2. Unterschied vom Wohnungseigentum IV. Verbindung von Wohnungs- und Teileigentum
--	--

A. Raumeigentum im allgemeinen

I. Wohnungs- und Teileigentum. Das Raumeigentum besteht entweder an Wohnungen (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (Teileigentum). Da das Gesetz keinen Oberbegriff (Raumeigentum) für beide verwendet, spricht es von beiden Arten des Raumeigentums gesondert. Rechtlich sind aber Wohnungseigentum und Teileigentum das gleiche; sie unterscheiden sich nur durch die Zweckbestimmung der Räume, an denen sie bestehen. Das kommt im Gesetz dadurch zum Ausdruck, daß § 1 Abs. 1—4 zunächst das Wohnungseigentum und das Teileigentum begrifflich bestimmt und dann im Abs. 5 ausspricht, daß die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend für das Teileigentum gelten; danach bezieht sich alles, was in den Abschnitten 1—3 des I. Teils über das Wohnungseigentum gesagt ist, unterschiedslos auf das Raumeigentum überhaupt.

II. Eigentumscharakter des Raumeigentums. Beim Raumeigentum handelt es sich um wirkliches — wenn auch durch die notwendige Rücksichtnahme der Raumeigentümer aufeinander in gewisser Hinsicht beschränktes — Eigentum, nicht etwa nur um ein beschränktes dingliches Recht an den Räumen wie beim Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht (§§ 31—42) oder um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit am Grundstück wie beim Wohnungsrecht nach § 1093 BGB. Damit wird der Eigentumsbegriff des BGB erweitert. Dieses kennt nur ein Eigentum an Sachen (§ 903), d. h. körperlichen Gegenständen (§ 90); Räume werden zwar insoweit wie Sachen behandelt, als sie Gegenstand eines Teilbesitzes (§ 865) oder schuldrechtlicher Verhältnisse (§ 580) sein können, doch sind an ihnen weder Eigentum noch beschränkte dingliche Rechte möglich (§§ 93—96). Etwas Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus § 905 BGB, der nur ein beschränktes Recht des Bodeneigentümers, Einwirkungen im Luftraum zu verbieten, begründet, aber kein Eigentum an Räumen gewährt (Prot. II 3 S. 122). Indem das WEG Eigentum (§ 1 Abs. 1) und beschränkte dingliche Rechte (§ 31) an Räumen anerkennt, behandelt es für seinen Bereich die Räume grundsätzlich wie Sachen i. S. des BGB (vgl. Wesenberg DRiZ 51, 123, dessen Auffassung des Raumeigentums als Untereigentum jedoch abzulehnen ist; hierzu D Anh. zu § 6 Nr. 8, § 13 A 4).

B. Raumeigentum als gemischtes Eigentum

I. Allgemeines. Der Begriff des Raumeigentums (Wohnungs- und Teileigentum) i. S. des WEG ist weiter, als der Wortsinn des Ausdrucks besagt: er meint nicht nur das Alleineigentum des Raumeigentümers an den Räumen, sondern auch seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück und den Gebäudeteilen, die im gemeinschaftlichen Eigentum aller Raumeigentümer eines Gebäudes stehen. Es treffen also im Raumeigentum, wie schon beim alten Stockwerkseigentum überwiegend angenommen wurde, zwei „Eigentumssphären“ (Begr. I zu § 3) zusammen, nämlich das Alleineigentum des einzelnen Raumeigentümers an den ihm gehörigen Räumen und sein Bruchteilseigentum an den im Miteigentum aller Raumeigentümer stehenden und ihrem gemeinsamen Gebrauch dienenden Gegenständen (Grundstück und Gebäudeteile). Das WEG nennt das allen Raumeigentümern nach Bruchteilen zustehende Miteigentum (§ 1008 BGB) „gemeinschaftliches Eigentum“, das jedem Raumeigentümer an den ihm gehörigen Räumen zustehende Alleineigentum — zum Unterschied vom Alleineigentum des einzigen Eigentümers eines Grundstücks — „Sondereigentum“. Man hat also beim Begriff des Raumeigentums zu unterscheiden: 1. das Raumeigentum im engeren Sinne, d. h. das Sondereigentum des Raumeigentümers an den ihm gehörigen Räumen und Gebäudeteilen, und 2. das Raumeigentum im weiteren Sinne, d. h. die Vereinigung dieses Sondereigentums mit dem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Das WEG verwendet die Begriffe „Wohnungseigentum“ und „Teileigentum“ nur im zweiten (weiteren) Sinne; wenn es das Raumeigentum im ersten (engeren) Sinne meint, spricht es stets von „Sondereigentum“.

II. Rechtsnatur des Raumeigentums im weiteren Sinne. Wenn das WEG im § 1 Abs. 2 u. 3 die Verbindung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil schlechthin als „Wohnungseigentum“ oder „Teileigentum“ bezeichnet und in der Begriffsbestimmung das Sondereigentum als erstes Glied der Verbindung nennt, so geht es von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise aus, bei der das Sondereigentum an den Räumen im Vordergrund steht und der neuen (gemischten) Eigentumsform ihr eigentliches Gepräge gibt; das entspricht auch der herkömmlichen Ausdrucksweise, wie sie schon beim Stockwerkseigentum üblich war. Juristisch gesehen ist dagegen der Miteigentumsanteil das Primäre: was das Raumeigentum i. w. S. kennzeichnet, ist die Möglichkeit, das Miteigentum mehrerer Personen an einem Grundstück in der Weise zu beschränken, daß jedem Miteigentümer (abweichend von § 93 BGB) das Sondereigentum an bestimmten Räumen eines auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäudes eingeräumt wird (§ 3 Abs. 1). Das Raumeigentum i. w. S. ist daher juristisch nichts anderes als ein besonders ausgestaltetes Miteigentum am Grundstück (Begr. I zu § 3). Zwischen § 1 Abs. 2 u. 3 einerseits und § 3 Abs. 1 besteht daher nur ein Unterschied in der Betrachtungsweise, aber kein „dogmatischer Widerspruch“, wie Bärmann (NJW 51, 292) meint (vgl. auch D § 3 A 6). Die auf diesem Unterschied der Betrachtungsweise beruhende Unklarheit des Gesetzestextes (s. § 1008 BGB A 3e) löst sich für die juristische Konstruktion in dem hier ausgeführten Sinne (vgl. Begr. IV zu § 3).

III. Untrennbarkeit der Verbindung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil. Diese Verbindung bildet ein einheitliches untrennbares Ganzes, kann daher nicht in ihre beiden Bestandteile aufgelöst werden. Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auch auf das Sondereigentum, und dieses kann nicht ohne den Miteigentumsanteil veräußert oder belastet werden (§ 6).

C. Gemeinschaftliches Eigentum

Der gegenständliche Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums wird negativ durch den des Sondereigentums bestimmt: gemeinschaftliches Eigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist. Eine klare Trennung zwischen den Gegenständen beider Eigentumssphären ist zur Vermeidung von Streitigkeiten unbedingt erforderlich.

I. Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Grundstück. In erster Linie gehört hierher das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet ist oder errichtet werden soll, und zwar das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne (§ 3 Abs. 1 GBO), also nicht nur die Bodenfläche, auf der das Gebäude steht, sondern auch die unbebaute Fläche des Grundstücks (Höfe, Hausgärten, Lagerplätze, Trockenplätze u. a.). Kein Teil des Grundstücks darf dem gemeinschaftlichen Eigentum entzogen und zu Sondereigentum eines Raumeigentümers erklärt werden. Die unbebauten Grundstücksteile brauchen aber nicht der unmittelbaren Nutzung durch die Gesamtheit der Raumeigentümer zu unterliegen, sondern können auch (an einzelne Miteigentümer oder Dritte) verpachtet oder gemäß § 15 einzelnen Miteigentümern mit dinglicher Wirkung zur ausschließlichen Benutzung überlassen werden.

2. Gebäudeteile. Gemeinschaftliches Eigentum sind ferner die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Raumeigentümers oder (so weit es sich nicht um wesentliche Bestandteile — §§ 93, 94 BGB — des Gebäudes handelt, RG 158, 367) im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 4). Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören daher

a) solche Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden (§ 5 Abs. 2), nämlich

aa) die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, wie Fundamente, tragende Mauern und Balkenkonstruktionen, Dach, Schornsteine,

bb) die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen, wie insbesondere Treppenflure und Treppenaufgänge, Fahrstühle, Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Gas, elektrischem Strom, Waschküchen, Trockenräume usw.,

b) Räume, die zwar Gegenstand des Sondereigentums sein können, aber nicht vertraglich zu Sondereigentum erklärt worden sind oder hinsichtlich derer das Sondereigentum nachträglich aufgehoben worden ist,

c) Gebäudebestandteile, die trotz ihrer Verbindung mit Räumen, die im Sondereigentum stehen, vertraglich zu gemeinschaftlichem Eigentum erklärt worden sind (§ 5 Abs. 3).

3. Nebengebäude. Garagen, Remisen, Lagerschuppen, Waschküchen, Werkstätten u. dgl., die sich auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden, gehören als wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 BGB) grundsätzlich zum gemeinschaftlichen Eigentum, doch kann Sondereigentum an ihnen unter denselben Voraussetzungen wie beim Hauptgebäude eingeräumt werden, und zwar nicht nur in Verbindung mit dem Sondereigentum an Räumen des Hauptgebäudes, sondern auch selbständig (D 10 a, § 5 A 3).

4. Verwaltungsvermögen. Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Nutzungen und das Verwaltungsvermögen (D 14; Bâ § 11 A 8; Ho § 27 A 2; a. M. W-W 4 a und § 27 A 17; vgl. unten § 11 zu I 2 c).

II. Abdingbarkeit

1. Unabdingbar ist das gemeinschaftliche Eigentum am Grundstück und den Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Gegenstand von Sondereigentum sein können (s. o. zu C I 2 a).

2. Abdingbar ist das gemeinschaftliche Eigentum an den übrigen Bestandteilen des Hauptgebäudes und etwaiger Nebengebäude. Inso weit spricht die Vermutung zunächst für gemeinschaftliches Eigentum; steht jedoch fest, daß hinsichtlich bestimmter Räume Sondereigentum vereinbart ist, so spricht die Vermutung für das Sondereigentum auch an den zu den Räumen gehörenden Gebäudebestandteilen, soweit nicht die Begründung von Sondereigentum an ihnen nach § 5 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

III. Rechtsnatur. Das gemeinschaftliche Eigentum ist Miteigentum nach Bruchteilen i. S. von § 1008 BGB und steht allein Raumeigentümern — und nur diesen (§ 3 Abs. 1) — ungeteilt an allen ihm unterliegenden Gegenständen zu; insbesondere ist eine rechtliche Trennung des Eigentums am Grundstück und des Eigentums am Gebäude oder seinen Bestandteilen unzulässig. Der Umfang des jedem Miteigentümer zustehenden Bruchteils wird durch Vereinbarung der Miteigentümer bestimmt. Besonders geregelt ist das Verhältnis der Raumeigentümer zueinander im 2. Abschn. (§§ 10—19), die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im 3. Abschn. (§§ 20—29).

D. Sondereigentum

I. Begründung. Sondereigentum i. S. des WEG setzt stets eine Miteigentümergeinschaft an einem Grundstück und dem darauf stehenden Gebäude voraus; da dies bei einer Heimstätte nicht zutrifft, kann hier kein Sondereigentum und daher auch kein Wohnungseigentum begründet werden (D 16; a. M. Bâ § 30 A 4). Das Sondereigentum muß durch ausdrückliche Vereinbarung und für jeden Miteigentümer und kann nur an Räumen des Gebäudes begründet werden. Zur Begründung von Sondereigentum sind also mindestens zwei Personen als Miteigentümer des Grundstücks erforderlich.

II. Gegenstände

1. In erster Linie gehören hierher **die Räume selbst**, an denen das Sondereigentum begründet worden ist, d. h. der Luftraum, der durch Wände, Decke und Fußboden begrenzt ist; Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Räume in sich abgeschlossen sind (§ 3 Abs. 2).

2. Darüber hinaus unterliegen dem Sondereigentum die zu den Räumen gehörenden **Gebäudebestandteile**, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Raumeigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. 1). Dem Sondereigentum unterliegen jedoch nicht

a) die hiernach dem Sondereigentum unterwerfbaren, zu den Räumen gehörenden Gebäudebestandteile, soweit sie durch ausdrückliche Vereinbarung der Raumeigentümer dem gemeinschaftlichen Eigentum zugewiesen sind (§ 5 Abs. 3),

b) diejenigen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die sich zwar im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, aber nach § 5 Abs. 2 nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können.

III. Inhalt

1. Das Sondereigentum ist **wirkliches Eigentum** i. S. des § 903 BGB, aber durch die notwendige Rücksichtnahme auf die übrigen Mitglieder der Raumeigentümer-Gemeinschaft gewissen Einschränkungen unterworfen (§ 14). Abweichend von § 93 BGB ist es ein besonderes Recht an wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

2. Zum Inhalt des Sondereigentums können auch **Vereinbarungen** über das Verhältnis der Raumeigentümer zueinander (2. u. 3. Abschn.) gemacht werden (§ 5 Abs. 4).

IV. Akzessorität. Rechtlich ist das Sondereigentum ein Anhängsel des dem Raumeigentümer zustehenden Miteigentumsanteils, dessen Schicksal es teilt und als dessen Bestandteil i. S. des § 96 BGB es anzusehen ist (We 2; Ba 1 a, § 6 A 1 a; abweichend Bâ I, § 6 A a. E., der Akzessorität zwischen beiden Eigentumsarten annimmt; einschränkend D § 3 A 3—6, Anh. zu § 5 A 4).

E. Wohnungs- und Teileigentum

I. Allgemeines. Das Raumeigentum ist entweder Wohnungseigentum oder Teileigentum. Gemeinsam ist beiden Arten des Raumeigentums die Verbindung von Sondereigentum an Räumen mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und die Vorschrift, daß die Räume, an denen das Sondereigentum besteht, in sich abgeschlossen sein sollen; ein Unterschied zwischen beiden besteht nur hinsichtlich der Zweckbestimmung der im Sondereigentum stehenden Räume. Rechtlich ist zwischen beiden Arten des Raumeigentums kein Unterschied, da für beide dieselben Vorschriften gelten (§ 1 Abs. 5). Juristisch spielt die Unterscheidung daher keine Rolle. Auch die Verteilung von Wohnungs- und Teileigentum ist beliebig: in einem Hause können alle Räume zu Wohnungseigentum, in einem anderen Hause können alle Räume zu Teileigentum, in einem dritten Hause können die Räume teils zu Wohnungs-, teils zu Teileigentum vergeben sein; es ist auch möglich, daß nur ein Teil der Räume eines Hauses zu Wohnungs- oder Teileigentum vergeben, ein anderer Teil aber gemeinschaftliches Eigentum der Raumeigentümer geblieben ist.

II. Wohnungseigentum ist nach der Begriffsbestimmung im § 1 Abs. 2 das Sondereigentum an einer Wohnung i. V. mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Der Begriff der „Wohnung“ ergibt sich aus den gem. § 59 WEG erlassenen Richtlinien für die Baubehörden vom 3. 8. 51 (Gem. Min. Bl. 51, 79): „Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Ausguß und Abort. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, daß einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.“ Nicht erforderlich ist, daß die Wohnung die Führung eines Familienhaushaltes ermöglicht; es kann sich auch um den Haushalt einer Einzelperson handeln. An Räumen, die zu Wohnzwecken

§ 1 Anm. E II—IV **Wohnungseigentum: Begründung, Arten**
§§ 2, 3

dienen, aber die angegebenen Erfordernisse einer „Wohnung“ nicht erfüllen, kann weder Wohnungs- noch Teileigentum begründet werden.

III. Teileigentum

1. Begriff. Nach § 1 Abs. 3 ist „Teileigentum“ das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Das ist etwas wesentlich anderes als Eigentum an Teilen eines Gebäudes. Eigentum an Teilen eines Gebäudes ist auch das Wohnungseigentum, so daß zwischen den Ausdrücken „Wohnungseigentum“ und „Teileigentum“ nach ihrem Wortsinn kein Gegensatz, sondern ein Unterordnungsverhältnis besteht. Der Ausdruck „Teileigentum“ ist sogar weiter als der Ausdruck „Raumeigentum“, weil er das Sondereigentum nicht auf Räume beschränkt, sondern an Gebäudeteilen überhaupt zuläßt. Der gesetzliche Begriff des Teileigentums ist also viel enger als dessen Wortsinn (vgl. auch von Gierke, Zeitschr. f. d. ges. Handelsrecht u. Konkursrecht 52, 147).

2. Unterschied vom Wohnungseigentum. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Wohnungseigentum nur dadurch, daß die Räume, die dem Sondereigentum unterliegen, anderen als Wohnzwecken dienen. Die Zwecke, denen diese Räume dienen, sind also lediglich negativ begrenzt; sie können insbesondere sein: a) gewerblicher Art, z. B. Betrieb einer Werkstatt, eines Ladengeschäfts, einer Klinik, einer Pension, eines Musikkonservatoriums, einer Handelsschule; b) beruflicher Art, z. B. Ausübung einer Praxis als Arzt, Zahnarzt, Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer u. dgl., Benutzung als Atelier eines Malers, eines Architekten, eines Bildhauers, eines Fotografen usw.; c) Verwendung als Lagerraum, Magazin, Garage u. dgl.; d) Benutzung als Büroraum, Kanzlei, Kontor u. a.

IV. Verbindung von Wohnungs- und Teileigentum. Möglich ist auch, daß die im Sondereigentum eines Raumeigentümers stehenden Räume teils Wohnräume sind, teils anderen als Wohnzwecken dienen, z. B. bei Verbindung einer Rechtsanwalts- oder Arztwohnung mit den Praxisräumen, der Wohnung eines Handwerkers mit seiner Werkstatt. Dann ist das Raumeigentum sowohl Wohnungs- wie Teileigentum; ein Unterschied in der rechtlichen Behandlung beider Arten von Räumen ist auch hier nicht vorhanden.

1. Abschnitt

Begründung des Wohnungseigentums

Der 1. Abschnitt regelt nicht nur die Begründung, sondern auch die Aufhebung und das Erlöschen des Raumeigentums, ferner Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und die grundbuchliche Behandlung des Raumeigentums.

§ 2

Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

§ 2 bezeichnet einleitend die beiden Arten, auf die Raumeigentum begründet werden kann, nämlich,

1. wenn das Grundstück im Miteigentum mehrerer Personen steht: vertragliche Einräumung von Sondereigentum durch die Miteigentümer (§ 3),

2. wenn das Grundstück im Alleineigentum einer Person steht: einseitige Teilungserklärung des Grundstückseigentümers (§ 8).

§ 3

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches

das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind.

Übersicht

- | | |
|--|---|
| <p>A. Rechtsnatur des Raumeigentums</p> <p>I. Grundlegung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Raumeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum 2. Sondereigentum als Beschränkung des Miteigentums <ol style="list-style-type: none"> a) Grundsatz b) Folgerungen <p>II. Folgerungen aus der Rechtsnatur des Raumeigentums</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eigentumscharakter 2. Miteigentumscharakter <ol style="list-style-type: none"> a) im Verhältnis der Raumeigentümer zueinander b) Dritten gegenüber c) Ansprüche gegen Sondernachfolger d) Grundstücksbelastung zugunsten eines Raumeigentümers <p>III. Belastung des Raumeigentums</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bereits bestehende Belastungen <ol style="list-style-type: none"> a) Rechte am Grundstück b) Rechte am Miteigentumsanteil 2. Neubelastungen <ol style="list-style-type: none"> a) des Grundstücks b) eines einzelnen Raumeigentums <p>IV. Veräußerung des Raumeigentums</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Veräußerungsbefugnis 2. Form der Veräußerung 3. Genehmigungserfordernisse 4. Übertragung auf eine Bruchteilsgemeinschaft <p>V. Zwangsvollstreckung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vollstreckung in Raumeigentum 2. Vollstreckung eines Urteils aus § 19 WEG 3. Unpfändbarkeit des Raumeigentums | <p>B. Begründung des Raumeigentums durch Vertrag</p> <p>I. Inhalt und Rechtsnatur des Vertrages</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inhalt 2. Rechtsnatur <p>II. Voraussetzungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Miteigentum am Grundstück <ol style="list-style-type: none"> a) Bruchteilsgemeinschaft b) Größe der Bruchteile c) gleichzeitige Begründung von Mit- und Sondereigentum 2. Vertragsteile 3. Gebäude <ol style="list-style-type: none"> a) Vor dem 20. 3. 51 errichtete Gebäude b) Bei Vertragsschluß noch nicht errichtete Gebäude c) Teilweise Aufteilung des Gebäudes d) Mehrheit von Gebäuden 4. Räume <ol style="list-style-type: none"> a) Beschränkung des Sonderrechts auf Räume und Gebäudeteile b) Teilung c) Getrennte Räume 5. Abgeschlossenheit <ol style="list-style-type: none"> a) Grundsatz b) Erfordernisse c) Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt <p>III. Abschluß des dinglichen Vertrages</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Form 2. Bedingungsfeindlichkeit 3. Nichtigkeit und Anfechtbarkeit <p>IV. Wirkungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zeitpunkt 2. Inhalt <p>V. Verpflichtungsgeschäft</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schuldrechtlicher Vertrag 2. Verfügung von Todes wegen |
|--|---|

A. Rechtsnatur des Raumeigentums

I. Grundlegung

1. **Raumeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum.** Aus § 3 Abs. 1 ergibt sich die rechtliche Konstruktion des Raumeigentums als Verbindung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil des Raumeigentümers zu einer rechtlichen Einheit (§ 1 Abs. 2 und 3) in der Weise, daß das Sondereigentum nur ein Anhängsel (accessorium, a. M. Riedel JZ 51, 625 A 2) des Miteigentumsanteils, das Raumeigentum also ein besonders ausgestaltetes Miteigentum ist (Begr. I). Das Miteigentum i. S. von § 1008 BGB ist wirkliches Eigentum, keine Eigentumsbelastung (§ 1008 BGB A 2); es steht einer Gemeinschaft nach Bruchteilen (§ 741 BGB) zu und gibt als Bruchteilseigentum dem einzelnen Miteigentümer nur einen ideellen Anteil an dem gemeinschaftlichen Gegenstände, eine reale Teilung ist nicht möglich. Während das WEG an dem Grundsatz des § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB festhält, daß das Gebäude wesentlicher Bestandteil des

§ 3

Begründung des Wohnungseigentums:

Ann. A I—III

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Grundstücks ist und daher als Ganzes nicht Gegenstand anderer als am Grundstück bestehender Rechte sein kann, weicht es von der Vorschrift des § 93 BGB, daß an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes keine besonderen Rechte möglich sind, insofern ab, als es an Räumen und dazu gehörenden wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes Sondereigentum der Miteigentümer zuläßt. In dieser Abweichung liegt die besondere Ausgestaltung des Miteigentums durch das WEG. Indem das WEG das Sondereigentum als Anhängsel des Miteigentums am Grundstück und am Gebäude gestaltet, beschränkt es die bei Zulassung von Raumeigentum unvermeidliche Durchbrechung des Grundsatzes des § 93 BGB auf ein Mindestmaß (Begr. III 4; Weitnauer JZ 51, 163; W-W Vorbem. 17 zum I. Teil; D 4 Abs. 1). Vgl. auch § 1 zu B II.

2. Sondereigentum als Beschränkung des Miteigentums

a) **Grundsatz.** Wie das Sondereigentum für den Raumeigentümer, dem es zusteht, ein Anhängsel und damit eine Erweiterung seines Miteigentumsanteils darstellt, so bedeutet es für die übrigen Raumeigentümer einen Ausschluß ihres Miteigentums an den dem Sondereigentum des Raumeigentümers unterliegenden Räumen und Gebäudebestandteilen. Diese Verengung des Miteigentumsbereichs der übrigen Raumeigentümer bezeichnet § 3 Abs. 1 als „Beschränkung“ des Miteigentums (Begr. IV). Die Einräumung des Sondereigentums bedeutet also — anders als vertragliche Bestimmungen nach § 1010 BGB — keine Belastung der anderen Miteigentumsanteile, ist daher auch im Grundbuch nicht als Belastung, sondern als Beschränkung dieser Miteigentumsanteile einzutragen (§ 7 zu II 1 d). Nicht zwingend ist die Ansicht (Friese NJW 51, 510; vgl. auch Riedel JZ 51, 625 A 2; Ba 1a), daß hier keine Beschränkung des Miteigentums vorliege, weil dieses an einem realen Teil seines Gegenstandes aufgehoben werde; nicht nur eine qualitative Inhaltsverringerung, sondern auch die quantitative Verringerung eines Rechts kann als dessen (gegenständliche) Beschränkung angesehen werden.

b) **Folgerungen.** Daraus, daß die Einräumung des Sondereigentums keine Belastung, sondern nur eine Beschränkung der übrigen Miteigentumsanteile ist, ergibt sich:

aa) Die Einräumung des Sondereigentums bedarf auch dann keiner Genehmigung, wenn diese für die Belastung des Grundstücks vorgeschrieben ist (D 7 a. E.; a. M. Hornig DNotZ 51, 201).

bb) Die Frage nach einem Rangverhältnis zwischen Sondereigentum und Belastungen des Grundstücks kann nicht auftreten; daher ist die Freiheit des Grundstücks von dinglichen Belastungen bei Einräumung von Sondereigentum nicht erforderlich (Begr. IV).

II. Folgerungen aus der Rechtsnatur des Raumeigentums

1. **Eigentumscharakter.** Das Raumeigentum ist wirkliches Eigentum (wobei allerdings § 903 BGB uneingeschränkt nur für das Sondereigentum gilt, § 13 Abs. 1; D § 13 A 4). Es ist daher vererblich, veräußerlich, teilbar und belastbar und unterliegt der Immobilizarzwangsvollstreckung. Siehe hierzu unten III—V.

2. **Miteigentumscharakter.** Als besonders ausgestaltetes Miteigentum ist das Raumeigentum jedoch grundsätzlich den Vorschriften des BGB über das Miteigentum (§§ 1008—1011) unterworfen, soweit nicht das in ihm enthaltene Sondereigentum an realen Teilen des Gebäudes Ausnahmen erfordert oder das WEG Abweichendes bestimmt. Daraus ergibt sich:

a) Im Verhältnis der Raumeigentümer zueinander ist jeder Raumeigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt ihm ein Anteil nach Maßgabe des § 16 (§ 13 Abs. 2).

b) Dritten gegenüber kann jeder Raumeigentümer die Ansprüche aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. auf Berichtigung des Grundbuchs, Feststellung des Eigentums aller Miteigentümer, aus Besitz nach den §§ 861, 1007 BGB) geltend machen, jedoch die Herausgabe nur an alle Raumeigentümer verlangen (§§ 1011, 432 BGB). Gegen die anderen Raumeigentümer hat er nur die Ansprüche aus seinem Raumeigentumsrecht.

c) **Ansprüche gegen Sondernachfolger.** Nach § 1010 Abs. 2 BGB können die in den §§ 755, 756 BGB bestimmten Ansprüche von Raumeigentümern gegen den Sondernachfolger eines anderen Raumeigentümers geltend gemacht werden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind (s. § 10 zu I 3f). § 1010 Abs. 1 BGB ist durch die §§ 10ff. WEG ersetzt.

d) **Grundstücksbelastung zugunsten eines Raumeigentümers.** Das Grundstück kann auch zugunsten eines Raumeigentümers belastet werden (§ 1009 BGB).

III. Belastung des Raumeigentums

1. Bereits bestehende Belastungen

a) Rechte am Grundstück:

aa) **Hypothesen,** die bei Einräumung des Sondereigentums am Grundstück bestehen, werden durch die Teilung zu Gesamthypothesen an den (zu Raumeigentumsrechten ausgebildeten) Miteigentumsanteilen (Begr. IV); so die Rechtspr. und h. M. zu §§ 1114, 1132 BGB,

wonach § 1132 BGB auch bei Teilung des belasteten Eigentums in Miteigentumsanteile verschiedener Personen anzuwenden ist (BGB § 1132 A Ia), so daß der Gläubiger nach seinem Belieben aus allen oder einzelnen Miteigentumsanteilen Befriedigung suchen kann. Die in der Ausgestaltung zum Raumeigentum liegende Änderung des Inhalts des Miteigentums berührt die Hypothek nicht, sondern läßt sie als Gesamthypothek am Raumeigentum weiterbestehen; Zustimmung des Hypothekengläubigers ist daher nicht erforderlich (Begr. IV; OLG Stuttgart NJW 54, 682 und Eigenwohner 54 Nr. 5 S. 3 mit ablehnender A Werhahn; D § 4 A 8, § 8 A 8; W-W 16 — 16c, § 9 A 5; Bā § 4 A 3; Hu § 4 A 3 b; We 7; Ho § 4 A 1; a. M. Riedel MDR 52, 404; Werhahn JZ 53, 498, DNotZ 54, 252; Hesse-Saage-Fischer GBO § 19 A III 1a; Horber MDR 56, 63). Entsprechend ist es, wenn nicht das Grundstück als Ganzes, sondern die Miteigentumsanteile als solche mit einer Gesamthypothek belastet sind (W-W 18; OLG Stuttgart a. a. O.). Das gleiche wie für Hypotheken gilt für Grund- und Rentenschulden und für Reallasten (§§ 1192, 1200, 1106).

bb) Andere dingliche Rechte (z. B. Dienstbarkeiten oder Vorkaufsrechte), mit denen das Gesamtgrundstück belastet ist, stehen der Bildung von Miteigentum und, sofern sie nicht die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück hindern, der Ausgestaltung der Miteigentumsanteile zu Raumeigentum nicht entgegen und werden hierdurch nicht berührt. Handelt es sich jedoch um eine Dienstbarkeit, die auf einen im Sondereigentum stehendem Gebäudeteil beschränkt ist (z. B. ein dingliches Wohnungsrecht nach § 1093 BGB, Lichtrechte, Durchgangsrechte, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechte), so besteht sie nur an dem Raumeigentum fort, dem dieser Gebäudeteil unterliegt; die übrigen Raumeigentumsrechte sind von der Belastung frei (W-W 21; a. M. Riedel MDR 52, 403).

b) Rechte am Miteigentumsanteil. Ist ein Miteigentumsanteil bei Einräumung des Sondereigentums bereits selbständig mit einem Recht belastet, so hindert das seine Ausgestaltung zu Raumeigentum nicht; die hierin liegende inhaltliche Änderung des Miteigentumsanteils bedarf aber nach §§ 876, 877 BGB der Zustimmung des dinglich Berechtigten; ebenso ist bei Belastung des dinglichen Rechts mit dem Recht eines Dritten dessen Zustimmung notwendig (Begr. zu § 4 Abs. 2).

2. Neubelastungen

a) Das Grundstück als Ganzes kann durch gemeinschaftliche Verfügung aller Raumeigentümer (§ 747 Satz 2 BGB) mit dinglichen Rechten belastet werden, und zwar auch zugunsten eines Raumeigentümers (§ 1009 BGB). Bei Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek entsteht eine Gesamthypothek an den Raumeigentumsrechten (§ 1008 BGB A 2; Begr. IV; vgl. oben zu III 1 a, aa).

b) Als Miteigentumsanteil kann auch das einzelne Raumeigentum selbständig belastet werden, und zwar mit einem Grundpfandrecht (§§ 1114, 1192, 1199 BGB), einer Reallast (§ 1106 BGB), einem Nießbrauch (§ 1066 BGB) oder einem dinglichen Vorkaufsrecht (§ 1095 BGB), aber — anders als ein gewöhnlicher ideeller Miteigentumsanteil (s. BGB § 1008 A V B b) — auch mit einer Dienstbarkeit (Grunddienstbarkeit oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeit), z. B. einem dinglichen Wohnungsrecht nach § 1093 BGB oder einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht (s. § 31 zu II 1 a), weil die im Sondereigentum stehenden realen Gebäudeteile hierfür die Möglichkeit bieten (Begr. III 3; W-W 35; D 16 und 18, S. 88, 90), dagegen nicht mit einem Erbbaurecht. Das Raumeigentum wird folgerichtig auch als „herrschendes Grundstück“ für eine Grunddienstbarkeit angesehen werden können (W-W und D a. a. O.; vgl. Bärmann DNotZ 50, 267). Die Belastung der Raumeigentumsrechte mit Grundpfandrechten ist für die Raumeigentümer wirtschaftlich günstiger als die Belastung des Grundstücks im ganzen (W-W 31—34; D Anh. zu § 3).

IV. Veräußerung des Raumeigentums

1. Veräußerungsbefugnis. Aus § 747 Satz 1 BGB ergibt sich die Verfügungsbefugnis des Raumeigentümers über seinen Miteigentumsanteil; nach § 6 Abs. 2 WEG wird durch die Verfügung auch das dazugehörige Sondereigentum erfaßt. Durch Vereinbarung der Raumeigentümer kann jedoch die Veräußerungsbefugnis von der Zustimmung anderer Raumeigentümer oder eines Dritten abhängig gemacht werden (§ 12). Auch eine Teilveräußerung ist rechtlich möglich (BGB § 747 A 1), erfordert aber außer der Teilung des ideellen Miteigentumsanteils eine reale Teilung der im Sondereigentum des Veräußerers stehenden Gebäudeteile und die Wahrung der Abgeschlossenheit (§ 3 Abs. 2) der geteilten Räume (Weitnauer DNotZ 51, 491; W-W 27; D 16).

2. Form der Veräußerung. Sie richtet sich nach den §§ 925, 925a BGB, erfordert also Auflassung unter Vorlegung oder gleichzeitiger Einrichtung der nach § 313 Satz 1 erforderlichen Vertragsurkunde und Eintragung im Grundbuch (§ 20 GBO).

3. Genehmigungserfordernisse. Soweit die Veräußerung des Grundstücks gerichtlicher oder behördlicher Genehmigung bedarf (§ 1821 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5, §§ 1643, 1686, 1690 BGB;

§ 3

Begründung des Wohnungseigentums:

Ann. A IV, V, B I

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

§ 4 des Gesetzes über die Anschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. 9. 33/27. 9. 38, RGBl. I 1933, 659; 1938, 1246), ist diese Genehmigung auch für die Veräußerung des Raumeigentums notwendig (LG München, BayNotVMit. 54, 1118). Eine Preisüberwachung (VO vom 7. 7. 42, RGBl. I, 451) findet nur statt, wenn das Gebäude noch nicht errichtet ist, da es sich andernfalls um ein bebauten Grundstück handelt, dessen Veräußerung von der Preisbindung befreit ist (VO PR 75/52 vom 28. 11. 52, BGBl. I 792). Ist das veräußerte Raumeigentum mit einer Hypothek belastet und soll der Erwerber die persönliche Schuld übernehmen, so ist dazu Genehmigung des Gläubigers erforderlich (§ 416 BGB).

4. Übertragung auf eine Bruchteilsgemeinschaft. Nach herrschender Rspr. (KGJ 51, 198; OLG 10, 416; 20, 407; BayObLGZ 18, 161) kann an einem gewöhnlichen Miteigentumsanteil keine Bruchteilsgemeinschaft begründet werden, vielmehr werden bei ideeller Teilung eines Miteigentumsanteils die Erwerber anteilige Miteigentümer der ganzen gemeinschaftlichen Sache. Am Raumeigentum wird aber eine Bruchteilsgemeinschaft (die dann allerdings eine gewöhnliche Gemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB, nicht eine Raumeigentümergeinschaft i. S. des WEG ist) zugelassen sein, da hier das Sondereigentum an realen Gebäudeteilen eine Grundlage für sie bietet (vgl. § 25 Abs. 2 Satz 2; Anlage 1 A. 1 zur Verfügung vom 1. 8. 51, BAnz. Nr. 152; Riedel JZ 51, 625 ff.; W-W 36; D 12a; Ho 3; Hu 12; vgl. auch BGH 13, 133 [141]; a. M. Bär 7; We § 1 A 6). So kann z. B. an bestimmten Räumen Sondereigentum gewährt werden, ohne daß es einem Raumeigentümer oder einem Dritten übertragen wird; dann bilden sämtliche Raumeigentümer insoweit eine gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft (D § 7 A 1a und b). Daß das Raumeigentum einer Gemeinschaft zur gesamten Hand oder einer juristischen Person zustehen kann, ist nicht zweifelhaft.

V. Zwangsvollstreckung

1. Die Vollstreckung in das Raumeigentum als einen besonders ausgestalteten Miteigentumsanteil vollzieht sich wie die in einem gewöhnlichen Miteigentumsanteil an einem Grundstück (§ 864 Abs. 2 ZPO) nach den Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen (§ 866 ZPO), also durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung nach dem ZVG oder Eintragung einer Sicherungshypothek. Die Zwangsverwaltung wird jedoch meist unzulässig sein, weil nach § 149 Abs. 1 ZVG dem Schuldner, der zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück wohnt, die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen sind und daher Erträge aus diesen für die Verwaltung im allgemeinen nicht zur Verfügung stehen werden. Für eine Gesamtschuld aller Raumeigentümer kann eine Sicherungshypothek statt der Verteilung nach § 867 Abs. 2 ZPO auch als Gesamthypothek an allen Raumeigentumsrechten eingetragen werden; das ist nur dann ausgeschlossen, wenn lediglich ein Schuldner vorhanden ist, dem mehrere Raumeigentumsrechte an demselben Gebäude zustehen (Stein-Jonas-Schönke ZPO § 867 A V 3; W-W 39; D 27).

2. Wegen der Vollstreckung eines Urteils aus § 19 WEG s. dort und § 53.

3. Unpfändbarkeit des Raumeigentums. Obwohl § 751 Satz 2 BGB (vgl. auch Art. 131 EGBGB) von der Pfändbarkeit des Anteils an einer Bruchteilsgemeinschaft ausgeht, muß doch die Zulässigkeit der Pfändung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück (und damit auch des Raumeigentums) nach § 857 ZPO verneint werden, weil dieser Anteil nicht zum beweglichen Vermögen gehört (BGB § 751 A 2; Stein-Jonas-Schönke ZPO § 864 A II; Baumbach-Lauterbach ZPO § 864 A 2; vgl. auch KG OLG 40, 410). Zulässig ist dagegen die Pfändung der aus der Gemeinschaft erwachsenen schuldrechtlichen Ansprüche (einschließlich eines Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft, sofern ein solcher auf Grund einer Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 besteht). Hierzu gehören aber (mit Ausnahme von Auseinandersetzungsansprüchen) nicht Ansprüche auf den Reinertrag (§ 16 Abs. 1) und der Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern (§ 27 Abs. 4), weil es sich insoweit um gemeinschaftliches Eigentum handelt (Bär § 11 A 8; D 28; § 11 A 6; § 16 A 3; a. M. W-W § 16 A 4; § 27 A 17).

B. Begründung des Sondereigentums durch Vertrag

I. Inhalt und Rechtsnatur des Vertrages

1. Inhalt. Von den beiden Arten der Begründung von Raumeigentum — Vertrag der Miteigentümer oder einseitige Teilungserklärung eines Alleineigentümers — behandelt § 3 die erste, während die zweite im § 8 geregelt ist. Vertraglich entsteht Raumeigentum dadurch, daß jedem Miteigentümer eines Grundstücks von den übrigen Miteigentümern Sondereigentum an bestimmten Räumen des darauf stehenden Gebäudes eingeräumt wird. Inhalt des Vertrages ist daher die Erweiterung des Miteigentumsanteils eines jeden Miteigentümers am Gesamtgrundstück durch Umwandlung in Sondereigentum an bestimmten Teilen des auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäudes zu Lasten der übrigen Miteigentümer. Hinsichtlich dieser Gebäudeteile tritt an die Stelle der bisherigen ideellen eine reale Teilung. Wie diese reale

Teilung das Recht des begünstigten Miteigentümers erweitert, so bedeutet sie für die übrigen Miteigentümer eine Beschränkung ihrer Miteigentumsanteile. In den Vertrag können auch Vereinbarungen der Vertragsteile nach § 10 Abs. 1 Satz 2 aufgenommen werden.

2. Rechtsnatur. Da die teilweise Umwandlung von Miteigentum in Sondereigentum eine unmittelbare Rechtsänderung ist, hat sie den Charakter einer Verfügung der Miteigentümer über ihre Anteilsrechte. Der Vertrag ist also ein dinglicher Vertrag (Einigung) und bedarf, da er Verfügungen über Rechte an Grundstücken enthält, besonderer Form. Hinzukommen muß die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch; erst mit ihr wird die Verfügung wirksam und kann das Sondereigentum und damit das Raumeigentum entstehen (s. hierzu § 4). Von dem dinglichen Verträge (§ 3) scharf zu trennen ist das Verpflichtungsgeschäft, auf dem die Verpflichtung der Miteigentümer zum Abschluß des dinglichen Vertrages beruht (s. hierzu unten V).

II. Voraussetzungen

1. Miteigentum am Grundstück

a) Bruchteilsgemeinschaft. Die Einräumung von Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes setzt voraus, daß das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet ist oder errichtet werden soll, im Miteigentum (§§ 1008 ff. BGB) mehrerer (also mindestens von zwei) Personen steht, daß diese Personen mithin eine Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741 ff. BGB) bilden. Das ist notwendig, damit die Bruchteile im Grundbuch eingetragen und selbständig belastet werden können. Es genügt daher nicht, daß an dem Grundstück eine Gemeinschaft zur gesamten Hand (Gesellschaft, eheliche Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft) besteht; eine solche müßte zuvor in eine Bruchteilsgemeinschaft umgewandelt werden. Die Umwandlung einer Gemeinschaft in eine Raumeigentümergeinschaft durch Einräumung von Sondereigentum ist keine Aufhebung der Gemeinschaft durch Teilung in Natur i. S. von § 752 BGB (OLG München JZ 53, 148; Raiser ebenda; W-W 23 a). Darüber, daß auch eine Bruchteilsgemeinschaft Miteigentümerin sein kann, s. oben zu A IV 4.

b) Größe der Bruchteile. Hierüber enthält das WEG keine Vorschriften; ihre Bestimmung ist daher der Vereinbarung der Miteigentümer überlassen. Insbesondere ist nicht erforderlich, daß die Bruchteile einander gleich sind oder daß sie den Mietwerten der in Sondereigentum zu überführenden Räume entsprechen. Nach § 742 BGB ist im Zweifel anzunehmen, daß den Miteigentümern gleiche Anteile zustehen; diese Vermutung hat aber für das WEG keine praktische Bedeutung, weil die Größe der Bruchteile dem Grundbuchamt urkundlich nachgewiesen werden muß (BGB § 742 A).

c) Gleichzeitige Begründung von Mit- und Sondereigentum. Daß das Grundstück bereits bei Abschluß des dinglichen Vertrages im Miteigentum der Vertragsteile steht, ist nicht erforderlich; es genügt, wenn die Vertragsteile zugleich mit der Einräumung des Sondereigentums als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen werden, weil hiermit die in dem dinglichen Verträge getroffene Verfügung der (zunächst hierzu nicht berechtigten) Vertragsteile nach § 185 BGB von Anfang an wirksam wird (KGJ 32 A 241; W-W 4; D 9; Riebandt-Korfmaier GemWoW 51, 385).

2. Vertragsteile. An der Einigung über die Einräumung des Sondereigentums müssen alle Miteigentümer beteiligt werden, weil sie damit alle über ihre Miteigentumsanteile verfügen; Zustimmung aller Miteigentümer ist erforderlich (OLG München NJW 52, 1297). Darüber hinaus muß nach § 3 Abs. 1 jedem Miteigentümer Sondereigentum eingeräumt werden; alle Miteigentümer sind also an der Einigung sowohl als Gebende wie als Nehmende beteiligt. Unzulässig ist es danach, daß nur einem Teil der Miteigentümer Sondereigentum eingeräumt wird; wenn ein Alleineigentümer eines Grundstücks einem anderen Miteigentum am Grundstück und Sondereigentum an bestimmten Räumen des darauf stehenden Gebäudes einräumt, so muß ihm selbst Sondereigentum an den restlichen Räumen oder einem Teil von ihnen bestellt werden (W-W 6; D 10).

3. Gebäude

a) Vor dem 20. 3. 51 errichtete Gebäude. Da Sondereigentum nur an Räumen und den dazu gehörenden Bestandteilen eines Gebäudes, nicht aber an unbebauten Flächen eines Grundstücks gewährt werden kann, setzt die Einräumung von Sondereigentum ein Gebäude voraus. Nicht erforderlich ist, daß das Gebäude erst nach Inkrafttreten des WEG (20. 3. 51) errichtet worden ist; auch an Räumen in Gebäuden, die damals bereits bestanden haben, kann Sondereigentum begründet werden, wenn diese Räume in sich abgeschlossen sind (W-W 10).

b) Bei Vertragsschluß noch nicht errichtete Gebäude. Es ist auch nicht nötig, daß das Gebäude bei Abschluß des dinglichen Vertrages oder bei Eintragung des Sondereigentums im Grundbuch bereits fertiggestellt ist; vielmehr genügt es, daß die Errichtung des Gebäudes (oder der Um- oder Ausbau eines bestehenden Gebäudes, D 14c) in Aussicht genommen ist und der Aufteilungsplan (§ 7 Abs. 4 Nr. 1) für das Gebäude vorliegt; in diesem Falle entsteht mit dem