

IMMOBILIENERBE (TEIL 4)

Die Stiftung als Erbin einer Immobilie

von RAin Kornelia Reinke, Bonn (www.schiffer.de)

| Der vierte und letzte Teil der Beitragsreihe widmet sich dem Wohnungseigentumsrecht. Ähnlich dem Erbbaurecht ist auch das Wohnungseigentumsrecht wegen kriegsbedingter Wohnungsnot vom Gesetzgeber geschaffen worden. Hier war es der 2. Weltkrieg. Das WEG war notwendig, da das BGB Teileigentum an Gebäuden (Wohnungseigentum) rechtlich nicht kennt. |

1. Was ist Wohnungseigentum?

Die Definition des Wohnungseigentums steht in § 1 Abs. 1 und 2 WEG:

■ § 1 Abs. 1 und 2 WEG

(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.

Danach ist unter dem Begriff Wohnungseigentum eine besondere Form des Eigentums an einer separaten Wohnung zu verstehen. Zudem ist Wohnungseigentum das „Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört“. Nach dieser Definition kann Wohnungseigentum ausschließlich an Wohnungen begründet werden. Für alle anderen Räume, z. B. Keller, Dachboden, Garage, kann kein Wohnungseigentum begründet werden. Für diese Art von Räumen wird statt Wohnungseigentum das sogenannte Teileigentum begründet.

Wohnungseigentum entsteht in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Beide bilden eine Einheit. Ein Miteigentumsanteil kann also für sich allein nicht erworben werden.

2. Wie wird Wohnungseigentum begründet?

Es gibt zwei Möglichkeiten, wie Wohnungseigentum entstehen kann:

- § 3 WEG: durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (notarielle Beurkundung erforderlich),
- § 8 WEG: durch Teilung, d. h. durch Erklärung des (alleinigen) Grundstückseigentümers im Rahmen einer Teilungserklärung. Dabei teilt der Eigentümer in einer notariell beglaubigten Teilungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile.

Sondereigentum nur für Wohnungen möglich und zwar durch ...

... Vertrag oder ...

... Teilungserklärung

Für den Miteigentumsanteil an einem Grundstück wird ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt, § 7 Abs. 1 WEG. In diesem Grundbuchblatt ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum eingetragen.

3. Weitere Begrifflichkeiten

Folgende Begriffe sollte man als Stiftungsverantwortlicher kennen, wenn das Erbe einer Eigentumswohnung für die Stiftung ansteht:

3.1 Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (§ 5 WEG)

Was Gegenstand des Sondereigentums ist, regelt § 5 WEG. Danach sind Gegenstand des Sondereigentums die gemäß § 3 Abs. 1 WEG bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

§ 5 Abs. 2 WEG regelt, dass gemeinschaftliches Eigentum i. S. d. Gesetzes das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sind, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Beachten Sie | Die Unterscheidung, was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ist oft nicht einfach erkennbar:

■ Beispiele für Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Beispiele für Sondereigentum bei Balkonen: der Innenanstrich, der Raum des Balkons, das Mörtelbett sowie der Bodenbelag

Beispiele für Gemeinschaftseigentum bei Balkonen: die Außenwände, die Balkondecke und der Belag der Brüstung

Streitpunkt Fenster: Fenster gehören grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum, in vielen Gemeinschaftsordnungen/Teilungserklärungen finden sich aber Sonderregelungen, z. B. dass jeder Eigentümer die Instandsetzung oder auch den Austausch „seiner“ Fenster selbst bezahlen muss.

Besonderheit Wohnungseingangstüren: Die Eingangstür ist zur Hälfte Sonder- und Gemeinschaftseigentum, die Innenseite der Tür ist Sondereigentum, die Außenseite ist Gemeinschaftseigentum.

3.2 Sondernutzungsrecht

Neben dem Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum gibt es das Sondernutzungsrecht. Durch das Sondernutzungsrecht kann einem einzelnen Eigentümer das alleinige Nutzungsrecht an gemeinschaftlichem Eigentum eingeräumt werden. Sondernutzungsrechte werden in der Regel für Teilflächen eingeräumt, die mangels Abgeschlossenheit nicht zu Sondereigentum erklärt werden können.

Räume und dazugehörige Bestandteile des Gebäudes

Unterscheidung oft schwierig

Nutzungsrecht für Teilflächen des Gemeinschaftseigentums

■ Beispiele für Sondernutzungsrechte

Stellplätze, bei denen eine Markierung fehlt, Terrassen, Gärten oder andere Grünflächen.

3.3 Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung, § 10 Abs. 2 WEG, regelt das Zusammenleben der Wohnungseigentümer. Sie ist in der Regel Bestandteil der Teilungserklärung. Die in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen sind für die Wohnungseigentümer bindend und dienen der Festlegung ihrer Rechte, Pflichten und Kosten. Die Wohnungseigentümer sind bei der Aufstellung von Regeln aber nicht völlig frei. Grundsätzlich sind einige Vorschriften des WEG zwingend. Auch gegen gesetzliche Verbote darf nicht verstoßen werden.

3.4 Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung ist das oberste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Auch wenn die Eigentümerversammlung nicht bei allen Eigentümern auf „Gegenliebe“ trifft, kann darauf nicht verzichtet werden. Sollte in einer Teilungserklärung zulasten der Eigentümer die Regelung vorhanden sein, dass auf die Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung verzichtet wird, dürfte eine solche Klausel wohl unwirksam sein. Auch Minderheitenrechte müssen berücksichtigt werden.

In vielen älteren Teilungserklärungen finden sich Regelungen, die die Rechte des Verwalters unzulässig erweitern, z. B. eine unbefristete Bestellung des Verwalters, Ausschluss einer ordentlichen Kündigung des Verwalters, Erlaubnis des Verwalters, Sondereigentum zu betreten, Befugnis den Kostenverteilungsschlüssel zu ändern. Solche Regelungen sind in der Regel unwirksam, da sie den Kernbereich des Wohnungseigentums betreffen und damit den Wohnungseigentümern zustehen.

3.5 Durchführung der Eigentümerversammlung

Mindestens einmal jährlich muss der WEG-Verwalter eine Eigentümerversammlung einberufen, § 24 WEG. Eigentümerversammlungen sind nicht öffentlich. Grundsätzlich dürfen nur Mitglieder der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft teilnehmen, allerdings kann ein Eigentümer auch einem Stellvertreter eine Vollmacht erteilen. Per Geschäftsordnungsbeschluss können zu einzelnen Tagesordnungspunkten auch externe Personen wie Rechtsanwälte oder Architekten zugelassen werden.

3.6 Beschlüsse und Vereinbarungen

Die Wohnungseigentümer entscheiden im Wege von Beschlüssen und Vereinbarungen. Grundlage hierfür ist § 21 Abs. 1 bis 7 WEG. Grundsätzlich haben die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich zu entscheiden (§ 21 Abs. 1, HS. 2). Es gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Von diesem grundsätzlichen Prinzip gibt es Ausnahmen, insbesondere die ordnungsgemäße Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss (§ 21 Abs. 3 WEG). In § 21 Abs. 5 zählt das Wohnungseigentumsgesetz beispielhaft Angelegenheiten auf, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehören und zu der die Gemeinschaft, sofern keine Vereinbarungen getroffen wurden, Beschlüsse fassen kann.

Verfassung der
Eigentümer-
gemeinschaft

Organ der
Eigentümer-
gemeinschaft

Zu weit gehende
Rechte des
Verwalters
unwirksam

Mehrheits- und
Einstimmigkeits-
beschlüsse

■ Diese Punkte können per Mehrheitsbeschluss beschlossen werden

- Aufstellung einer Hausordnung;
- Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
- Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
- Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
- Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmer-einrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Nicht im Wege eines Beschlusses können die Eigentümer entscheiden, wenn es um zwingende Vorschriften geht. So kann z. B. die Eigentümergemeinschaft nicht per Beschluss Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum erklären. Hierfür bedarf es einer sogenannten Vereinbarung, in der alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Die Vereinbarung muss zudem im Grundbuch eingetragen werden.

Hier geht es nur einstimmig

4. Auswirkungen auf die Stiftung als Erbin

Die Stiftung als Erbin tritt in die Wohnungseigentümergeinschaft kraft Gesetz ein. Alle bisher gefassten Beschlüsse gelten unmittelbar auch gegenüber der Stiftung als Erbin. Auf die Stiftung als Erbin gehen also alle Rechte und Pflichten über, die der Erblasser innehatte. Der Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft bedarf der sorgfältigen Vorbereitung. Sonst wird das Wohnungseigentum schnell zu einem „Fass ohne Boden“.

Geerbtes Wohnungseigentum kann schnell zum Fass ohne Boden werden

CHECKLISTE / Das sollte bei Eigentumswohnungen geprüft werden

- Teilungserklärung, Beschlüsse und den Verwaltervertrag einsehen.
- Prüfen, ob es Umlagerückstände oder Sonderumlagen gibt, die auszugleichen sind.
- Prüfen, ob vor dem Tod des Erblassers eine Erhöhung der Rücklage beschlossen wurde.
- Über die erlaubte Nutzung informieren.
Denn: In vielen Gemeinschaftsordnungen findet sich die Regelung, dass das Sondereigentum nicht gewerblich oder geschäftlich genutzt werden darf, sondern ausschließlich zu Wohnzwecken.
- Genau prüfen – ggf. mit einem Sachverständigen – ob ein Renovierungs- oder Sanierungsstau besteht.
Denn: Sanierungsstau führt in der Regel zu nicht unerheblichen Sonderumlagen, weil – was bei älteren Wohnungseigentümern oft der Fall ist – in der Vergangenheit zu wenig Rücklagen gebildet wurden.

WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Die Teile 1 bis 3 der Beitragsreihe finden Sie in SB 18, 73, 96, 128



ARCHIV

Hier finden Sie die Teile 1 bis 3