

Die Grundlagen Ihres Wohnungseigentums

UMBAU EINER EIGENTUMSWOHNUNG



Die Eheleute Peters sind Eigentümer einer Wohnung mit Terrasse. Da sie die Wohnung bereits zehn Jahre bewohnen, möchten sie diese renovieren und dabei einige Veränderungen vornehmen. Statt des Teppichbodens im Wohn- und Esszimmer möchten sie Parkett verlegen. Eine Einbauküche im Landhausstil ist bereits bestellt. Der Plattenbelag des Balkons soll ausgewechselt und eine Markise angebracht werden. Bei der Gelegenheit sollen auch endlich Rollläden installiert werden. Zudem soll im Schlafzimmer eine Tür in die Außenwand zur Terrasse angelegt werden. Im Wohnzimmer soll statt der Tapete an einer Wand eine Vertäfelung aus Edelholz angebracht werden. Außerdem soll die auf der Außenseite beschädigte, schlichte Wohnungstür aus Eichenholz durch eine lichtdurchlässige Tür im modernen Design ersetzt werden. Als der Verwalter von den Plänen erfährt, hat er sofort einige Einwände.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Wohnungseigentumsgesetz ist im Einzelnen wie folgt aufgebaut:

- Im ersten Teil sind im ersten Abschnitt (§§ 2 bis 9 WEG) die Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum und die sachenrechtliche Abgrenzung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum beschrieben. Der zweite und der dritte Abschnitt (§§ 10 bis 19 und §§ 20 bis 29 WEG) befassen sich mit den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer im Verhältnis zueinander, wobei der dritte Abschnitt besondere Vorschriften für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Rechtsstellung des Verwalters und des Verwaltungsbeirats enthält. Im vierten Abschnitt (§ 30 WEG) ist dann das in der Praxis weniger bedeutsame Wohnungs-erbaurecht dargestellt.

- Der zweite Teil (§§ 31 bis 42 WEG) betrifft das sogenannte Dauerwohnrecht.
- Der dritte Teil (§§ 43 bis 58 WEG) enthält Verfahrensvorschriften. Wichtig sind hier insbesondere die Sonderregelungen für Streitigkeiten im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander beziehungsweise zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter.
- Der vierte Teil (§§ 59 bis 64 WEG) enthält schließlich ergänzende Bestimmungen.

Die verschiedenen Eigentumsarten

Wie gestaltet sich nun die Zuordnung des Eigentums in einer Wohnungseigentümergeinschaft? Als Käufer erwerben Sie einen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an einer im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung und dem eventuell dazugehörigen Keller.

Sie haben aber nicht etwa eine Wohnung erworben, sondern vielmehr einen Miteigentumsanteil an dem Haus. Ihr Miteigentumsanteil an Haus und Grundstück ist der Grund für Ihre Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Miteigentumsanteil ist untrennbar verbunden mit einer bestimmten Wohnung. Eine Wohnung steht nur im Sondereigentum dessen, der einen Miteigentumsanteil hat. Den meisten Eigentümern ist dieser Sachverhalt nicht bekannt.

Das Wohnungseigentum setzt sich aus

- Miteigentum,
- gemeinschaftlichem Eigentum,
- Sondereigentum und
- Teileigentum

zusammen.

Gemeinschaftliches Eigentum und Miteigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum einzelner Wohnungseigentümer sind, gemeinschaftliches Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft. Miteigentum ist lediglich ein anderer Begriff für dieses gemeinschaftliche Eigentum am Grundstück.

Gemeinschaftseigentum sind alle Teile, die für Bestand und Sicherheit des Bauwerks erforderlich sind und die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen. Dies gilt auch dann, wenn sich Bestandteile im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden. Dazu zählen:

- Fundament
- alle tragenden Wände
- Dach
- Schornsteine
- Wohnungseingangstüren
- Treppen und Flure
- Verbrauchszähler
- Aufzug
- Kanalisation
- zur Instandhaltung angeschafften Geräte, z. B. Rasenmäher
- Außenwände
- Balken und Trägerkonstruktionen
- Geschossdecken und Kamine
- Fenster
- Waschküche
- Heizungsanlage einschl. Heizungsraum
- Gemeinschaftsantenne
- Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom)
- Treppenhaus
- Fassade bzw. Außenputz und Anstrich
- Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsisolierung
- Thermostatventile
- Haussprechanlagen
- Dachboden oder Speicher
- zur Gestaltung des Gebäudes eingefügte Elemente

Insbesondere wesentliche Bestandteile des Gebäudes, etwa tragende Elemente, Teile, welche die äußere Gestaltung des Gebäudes prägen, etwa die Fassade, und Teile des Gebäudes, auf deren Gebrauch ein Großteil der Wohnungseigentümer angewiesen ist, gehören zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Das Sondereigentum

Grundsätzlich kann nur ein umbauter, von Boden, Decken und Wänden umschlossener Raum sondereigentumsfähig sein. Sondereigentum ist Alleineigentum an Wohn- oder sonstigen Räumen. Inhalt des Sondereigentums ist das Recht, die zu diesem Sondereigentum gehörenden Bestandteile des Gebäudes zu verändern oder zu beseitigen, ohne dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder Rechte anderer Eigentümer über ein zulässiges Maß hinaus zu beeinträchtigen. Sondereigentum sind insbesondere die einzelnen Wohnungen. Sondereigentum sind beispielsweise:

- nicht tragende Wände
- Balkon- und Abschlusstüren
- eingebaute Wandschränke
- Innenanstrich
- Heizkörper in den Räumen
- Fußbodenbelag
- Decken- und Wandverkleidungen
- Bad und Wascheinrichtungen
- Innenseiten der Fenster
- Tapeten
- Versorgungsleitungen und Installation für Wasser, Gas Strom ab Eintritt in die Sondereigentumsräumlichkeiten
- Innentüren
- Wand- und Deckenputz
- nicht tragende Zwischenwände

Notwendigerweise vom Sondereigentum ausgenommenes Gemeinschaftseigentum sind tragende Wände, Balkone sowie Hauptversorgungsleitungen, selbst wenn sie im Sondereigentum verlegt sind.

Loggien und Terrassen zählen nur dann zum Sondereigentum, wenn sie weder allgemein zugänglich noch konstruktive Bestandteile des Gebäudes oder Elemente der äußeren Gestaltung sind.

Die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum kann in der Praxis schwierig sein. In Teilungserklärungen können deshalb Bestimmungen enthalten sein, die Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum festlegen.

Unstreitig Sondereigentum sind Innenputz und Anstrich an Balkonen, Loggien und Dachterrassen sowie der Bodenbelag, beispielsweise Fliesen. Eine Abgrenzung ist auch bei Fenstern schwierig. Innen liegende, abtrennbare Teile des Fensters sind sondereigentumsfähig, beispielsweise In-

nennebel und Griffe. Das gilt auch für sonstige Teile, die von innen bedient werden können und nicht Bestandteil der Grundkonstruktion des Fensters sind.

Die folgende Checkliste soll Ihnen die Einordnung zu Gemeinschaftseigentum (GE) und Sondereigentum (SE) erleichtern:



CHECKLISTE: GEMEINSCHAFTS- UND SONDEREIGENTUM



	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
Abflussrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstellplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Antennenanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenjalousien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Balkon, Dachterrasse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Balkondecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkongeländer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkonisolierschicht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon-Innenanstrich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
Balkon-Isolierschicht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon-Belag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Balkonaußenwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon-Trennwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blumenkästen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodenbeläge (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brandmauer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deckenverkleidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einbauschränke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Entlüftungsschächte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entlüftungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estrich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassade	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrradraum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster (außen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
Fenster (innen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fensterrahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster-Innenbeschläge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fensterbänke (außen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fensterbänke (innen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fensterläden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flur (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fliesen (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fundament	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenbeläge (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Einzel-)Garage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Tief-) Garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausflur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haussprechanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizkörper	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heizmesseinrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
Heizkörperventile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizungsraum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innentüren (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jalousien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanalisation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kamin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerparzelle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Klingelanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitungen (Strom, Wasser, Gas)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Markise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Putz (außen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Putz (innen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rollläden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
Tapete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terrasse (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terrasse (allgemein)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostatventile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treppe (Hausflur)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treppe (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Treppenhaus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trockenraum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tür (Treppenhaus)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tür (in der Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tür (Wohnungseingangstür/innen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tür (Wohnungseingangstür/außen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versorgungsleitungen (Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Versorgungsleitungen (allgemein)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
Wände (tragend)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wände (Wohnung außen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wände (Wohnung innen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasseruhren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zentralheizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die Checkliste kann natürlich nicht vollständig sein. Soweit die Zuordnung anderer Bestandteile oder Räume des Gebäudes zweifelhaft ist, kann folgende Methode für Sie nützlich sein. Sie müssen aber zwischen Räumen und Bestandteilen des Gebäudes unterscheiden.



ACHTUNG

ZUORDNUNG EINES RAUMES

Hinsichtlich der Zuordnung von Räumen empfiehlt sich folgende Vorgehensweise:

- Zunächst überlegen Sie, ob der fragliche Raum dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dient, das heißt ob alle Wohnungseigentümer auf die Benutzung angewiesen sind. Ein solcher Raum gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum.
- Anschließend prüfen Sie, ob dieser Raum in der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet wurde. Ist dort eine entsprechende Bestimmung nicht enthalten, so gehört dieser Raum ebenfalls zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Ein Raum gehört also nur dann zum Sondereigentum, wenn er nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer dient und ausdrücklich zu Sondereigentum erklärt wurde.

ZUORDNUNG VON GEBÄUDEBESTANDTEILEN



Im Hinblick auf die Zuordnung von Bestandteilen des Gebäudes ist folgende Vorgehensweise anzuraten:

- Zunächst ist wiederum zu klären, ob der Gebäudeteil dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dient. In diesem Fall ist er gemeinschaftliches Eigentum.
- Anschließend müssen Sie klären, ob der Bestandteil die äußere Gestaltung des Gebäudes prägt, dann gehört er ebenfalls zum gemeinschaftlichen Eigentum.
- Ist das ebenfalls nicht der Fall, müssen Sie untersuchen, ob der fragliche Bestandteil für die Fortdauer oder die Sicherheit des Gebäudes notwendig ist. Hierzu zählen beispielsweise sämtliche tragenden Bauteile.
- Bei Teilen, die nicht für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, ist weiter zu prüfen, ob durch deren Veränderung oder Beseitigung das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt werden könnte.

Für Teile des Gebäudes, die nach dieser gedanklichen Prüfung Sondereigentum sein können, ist abschließend zu untersuchen, ob sie nicht in der Teilungserklärung zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt worden sind. In der Teilungserklärung kann nämlich durchaus bestimmt werden, dass Bestandteile des Gebäudes, die Sondereigentum sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Welche Konsequenzen hat die Zuordnung?

Die Zuordnung von Gegenständen zum gemeinschaftlichen Eigentum oder zum Sondereigentum ist vor allen Dingen bedeutsam für die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Rechte und Pflichten. Diese werden hier kurz, im Übrigen in einem gesonderten Kapitel dargestellt.

Die Frage der Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum hat insbesondere Bedeutung für die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten beziehungsweise die Kostentragungspflichten. Kosten tragen jeweils entweder der betroffene Sondereigentümer oder die Gemeinschaft. Zur Klärung solcher Fragen sollten Sie Aufzeichnungen der Beschlüsse und die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und den Aufteilungsplan einsehen. Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist. Im Zweifelsfall wird die Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum vermutet.

Folgende typische Fallgestaltungen sind besonders praxisrelevant:

- Kfz-Stellplätze im Freien auf einer gemeinschaftlichen Fläche sind Gemeinschaftseigentum. Stellplätze in Tiefgaragen sind entweder als Sonder- oder als Gemeinschaftseigentum einzuordnen. Soweit sie mit Markierungen oder sonstigen Begrenzungen versehen sind, können sie Sondereigentum sein. Deshalb ist bei Tiefgaragenstellplätzen in der Regel von Gemeinschaftseigentum auszugehen. Zudem sind Doppelstock- oder Duplexgaragen mit Hebebühnen sind sondereigentumsfähig.
- Bei Balkonen, Loggien und Terrassen ergeben sich ebenfalls Abgrenzungsprobleme. Gemeinschaftseigentum sind sämtliche tragenden und konstruktiven Bestandteile. Dies sind die Bodenplatte, die Balkonbrüstung und Geländerkonstruktion sowie die Isolierschicht. Sondereigentum sind Innenraum (Balkon/Terrasse), der Bodenbelag (Kacheln, Platten, Fliesen), Innenputz und Anstrich. Der Estrich unter dem Bodenbelag ist Gemeinschaftseigentum, soweit er eine schalldämmende und isolierende Funktion hat. Die oberste begehbare Schicht des Fußbodens ist Sondereigentum, die darunter liegenden Schichten der Feuchtigkeits- und Wärmedämmung sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum.

- Fenster werden überwiegend dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Diese auf den ersten Blick nicht ganz verständliche Einordnung entwickelte die Rechtsprechung mit dem Argument, dass Fenster ein Bestandteil der Fassade des Bauwerks seien. Zudem dienen sie auch der Isolierung und Dämmung. Moderne Verbundglasfenster-Konstruktionen können nicht in eine Innen- und Außenscheibe oder einen Innen- und Außenrahmen aufgeteilt werden. In alten Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen finden sich immer noch Bestimmungen, die Fenster zu Sondereigentum erklären. Diese sind nach der Rechtsprechung nun unwirksam. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss somit Sanierungen der Fenster als gemeinschaftliche Angelegenheit durchführen und finanzieren.

Das Teileigentum

Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Gebäudes ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz sogenanntes Teileigentum. Das Teileigentum wird wie das Sondereigentum an Wohnräumen behandelt. Teileigentum kann beispielsweise aus einem Ladengeschäft, Praxisräumen oder Büroräumen bestehen.

Welche Bedeutung haben die jeweiligen Eigentumsarten?

Die Art des Eigentums bestimmt den Umfang der Befugnisse der Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Für das Gemeinschaftseigentum gilt:

- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu und wird durch einen eingesetzten Verwalter ausgeübt. Die Entscheidungen über die einzelnen Verwaltungsmaßnahmen werden in der Wohnungseigentümersammlung getroffen.
- Die Wohnungseigentümer haben zudem gemeinschaftlich die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten seiner Instandhaltung und seines Gebrauchs zu tragen.

- Der einzelne Wohnungseigentümer darf das gemeinschaftliche Eigentum neben den anderen benutzen. In einer Gebrauchsregelung können die Wohnungseigentümer dieses allgemeine Nutzungsrecht jedoch näher regeln und ausgestalten.
- Kein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist allein zur einseitigen Veränderung des Gemeinschaftseigentums berechtigt. Kein Wohnungseigentümer darf beispielsweise Außenfassade, Treppenhaus oder Flure allein nach seiner Vorstellung gestalten. Das gilt auch dann, wenn es sich um den Bereich vor seiner Eigentumswohnung handelt.

Mit ihrem Sondereigentum und dem Teileigentum können die Wohnungseigentümer unter Beachtung des Wohnungseigentumsgesetzes nach ihren Vorstellungen verfahren. Sie können es individuell gestalten, vermieten oder in sonstiger Weise nutzen, ohne hierfür eine Zustimmung der anderen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einholen zu müssen.

Die Abgrenzung erlaubter Nutzungen und Umgestaltungen des Sondereigentums ist in der Praxis schwierig. Insbesondere die Abgrenzung von baulichen Veränderungen zu Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung ist schwierig. Mehr dazu erfahren Sie weiter unten. Zur Verdeutlichung an dieser Stelle nur ein kleines Beispiel aus der Praxis:



BEISPIEL

BAULICHE VERÄNDERUNGEN ODER INSTANDSETZUNG/-HALTUNG

Ein Wohnungseigentümer, der Einbrüche in seine Erdgeschosswohnung fürchtet, kann nicht ohne weiteres vor seinen Fenstern Gitter anbringen. Andere Wohnungseigentümer wären wahrscheinlich nicht begeistert, weil dadurch der architektonische Gesamteindruck des Gebäudes verändert wird. Sie könnten verlangen, dass die Gitter wieder beseitigt werden. Das zu Recht, denn das Anbringen der Gitter stellt eine bauliche Veränderung dar, die grundsätzlich nur mit Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer vorgenommen werden kann. Eine solche baulichen Veränderung muss zuvor in einer Wohnungseigentümerversammlung durch einen Beschluss gestattet werden.

Das Sondernutzungsrecht

So genannte Sondernutzungsrechte einzelner Wohnungseigentümer entstehen dann, wenn hinsichtlich einzelner Gebäudeteile oder Flächen ein Sonder- oder Teileigentum nicht zugeteilt werden kann. Dies ist immer dann der Fall, wenn aufgrund der baulichen Gegebenheiten keine Abgeschlossenheit gegeben ist und somit keine Abtrennung zugunsten eines Einzelnen erfolgen kann. Ein Beispiel dafür sind Stellplätze, die nicht voneinander abgegrenzt sind. An solchen Gebäudeteilen, Räumen oder Flächen kann einem Wohnungseigentümer kein Eigentum zugeteilt werden.

Das Sondernutzungsrecht ermöglicht, dass ein Teil des gemeinschaftlichen Eigentums, sei es Fläche oder Raum, einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung unter vollständigem Ausschluss aller anderen Eigentümer zur Verfügung steht. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung, beispielsweise in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung, begründet werden. Ein Mehrheitsbeschluss reicht nicht zur Begründung eines Sondernutzungsrechts aus.

Das Sondernutzungsrecht kann bereits in der Teilungserklärung bei der Bestellung des Wohnungseigentums oder später durch einen einstimmigen Beschluss der Wohnungseigentümer bestimmt werden.

Für und gegen einen späteren Erwerber einer Eigentumswohnung wirkt ein Sondernutzungsrecht nur dann, wenn es als Inhalt eines Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist. Typische Anwendungsfälle sind

- Einräumung der Nutzung eines Stellplatzes auf einer Freifläche oder in einer Sammelgarage,
- Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche,
- Sondernutzungsrecht an Teilen von Dachboden und Keller.

Aufgrund eines Sondernutzungsrechts kann der berechtigte Eigentümer aber nicht nach Belieben mit dem Grundstücksteil verfahren. Das Sondernutzungsrecht erlaubt lediglich eine ausschließliche Nutzung, beispielsweise eines Gartens. Der Berechtigte darf den Grundstücksteil aber nicht beliebig umgestalten. Dies geht nur mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Unzulässig sind deshalb beispielsweise:

- Ausbau eines sondergenutzten Dachbodenraums zu Wohnzwecken,
- Errichtung eines größeren Gerätehäuschens im sondergenutzten Garten,
- Errichtung einer kniehohen Beeteinfassungsmauer im sondergenutzten Garten,
- Abstellen eines großen Wohnmobils auf einem Standard-Pkw-Stellplatz, wenn das Wohnmobil den ordnungsgemäßen Gebrauch anderer Eigentümer beim Parken behindert,
- Überbau eines sondergenutzten Stellplatzes mit einem Carport.