

Wohnungseigentum

Gemeinschaftseigentum

- Grundstück im Verhältnis zum Miteigentumsanteil (Quote)
- Sonstiges Gemeinschaftseigentum (alle tragenden Teile des Gebäudes, das Dach und die Fassade, zum gemeinsamen Gebrauch dienende Räume wie Treppenhäuser, Flure, Heizungsanlagen)

Sondereigentum

Alle Räume, die nicht im Gemeinschaftseigentum stehen, sind sondereigentumsfähig



Teilungserklärungsurkunde

Inhalt: Bildung der Miteigentumsanteile und Verknüpfung mit Raumeigentum sowie den Aufteilungsplänen

Im Übrigen: Regelung durch Wohnungseigentumsgesetz bzgl. Rechtsbeziehungen der Sondereigentümer untereinander („Gemeinschaftsverhältnis“)

Abweichung: gesonderte Bestimmungen zur sogenannten „Gemeinschaftsordnung“ (= Modifikation der gesetzlichen Vorschriften des WEG)

- Zulässige Benutzung
- Lastentragung (Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums)
- Sondernutzungsrechte (§ 15 WEG)
- Eigentümerversammlung (§§ 23 ff. WEG)
- Veräußerung eines Sondereigentums (§ 12 WEG)
- Verwaltung



Verfügungen über Wohnungseigentum

- grundsätzlich wie die Übertragung eines Grundstücks (siehe hierzu Merkblätter Grundstückskaufvertrag und Überlassung)
- ggf. Zustimmung des Verwalters oder der anderen Wohnungseigentümer

Vermietung von Wohnungseigentum

- gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters, der bereits während der Aufteilung und noch zum Zeitpunkt des Verkaufs Mieter der Wohnung ist
- oder
- Fortgeltung des bisherigen Mietvertrages auch gegen den neuen Erwerber (§ 566 BGB)

Wohnungseigentum