
Rechtliche Rahmenbedingungen des Wohnungseigentums nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Rechtsinstrument des Wohnungseigentums nach WEG wird notwendig, wenn es auf einem Grundstück mehrere Wohnungen gibt, die unterschiedlichen Eigentümerinnen gehören. In den meisten Fällen handelt es sich um Geschosswohnungsbau, es können aber auch Reihenhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach WEG errichtet werden (diese Möglichkeit wird teilweise im Kosten sparenden Bauen genutzt, da dann z. B. Kosten sparende gemeinsame Anschlüsse von Versorgungsleitungen u. ä. möglich sind).

Das Wohnungseigentum nach WEG besteht aus zwei Teilen: einem "virtuellen", nicht räumlich festgelegten Anteil an dem Grundstück einschließlich den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und einem "Sondereigentum" an einer konkreten Wohnung. Damit ein solches Sondereigentum ins Grundbuch eingetragen werden kann, muss die Wohnung "abgeschlossen" und im Teilungsvertrag beschrieben sein. Zum Sondereigentum gehören aber nach § 5 WEG nur die zu den Räumen des Sondereigentums gehörenden "Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum ... beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird". Die anderen Gebäudeteile, also z. B. das Treppenhaus, der Keller, das Dach und auch die äußere Hülle sind Gemeinschaftseigentum, das gemeinschaftlich erhalten und über das gemeinschaftlich entschieden werden muss.

Organe und Entscheidungsfindung

Das für gemeinschaftliche Entscheidungen vorgesehene Organ ist die Eigentümerinnen-Versammlung. Nach dem Gesetz entfällt auf jede Wohnung eine Stimme, unabhängig von der Größe der Wohnung. Für Entscheidungen über Instandhaltungsmaßnahmen genügt die einfache Mehrheit der Eigentümerinnen-Versammlung, für neue bauliche Einrichtungen (von der Markise bis zum Sonnekollektor) war bis Mitte 2007 Einstimmigkeit erforderlich, soweit im Teilungsvertrag, der sozusagen die Satzung der Wohnungseigentümerinnen-Gemeinschaft darstellt, keine abweichenden Regelungen getroffen waren. Seit 1.7.2007 genügen auch für Modernisierungsmaßnahmen und "Anpassungen an den Stand der Technik" qualifizierte Mehrheiten (75 % der Stimmen und mindestens 50 % der Miteigentumsanteile). Durch diese Gesetzesänderung sollen Modernisierungsmaßnahmen erleichtert werden. Für Wohnungseigentümerinnen kann dies allerdings zu erheblichen Belastungen führen, falls sie mit deutlich zahlungskräftigeren EigentümerInnen zusammen wohnen.

Für die laufenden Geschäfte wird eine Verwalterin von der Eigentümerinnen-Versammlung gewählt. Dies kann eine der Eigentümerinnen oder eine dritte Person (etwa eine professionelle Verwalterin) sein. Darüber hinaus können die Wohnungseigentümerinnen mehrheitlich einen Verwaltungsbeirat, bestehend aus drei Wohnungseigentümerinnen, bestellen. Dieser Beirat unterstützt die Verwalterin bei der Durchführung ihrer Aufgaben und prüft den Wirtschaftsplan sowie die Abrechnungen vor deren Vorlage in der Eigentümerinnen-Versammlung (§ 29 WEG).

Rechte der Wohnungseigentümerin und der Gemeinschaft

Jede Wohnungseigentümerin kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen (§ 13 WEG). Die Eigentümerinnen-Gemeinschaft hat darauf keinen Einfluss. Allerdings ist es möglich (und üblich), den Verkauf der Wohnung von der Zustimmung der Eigentümerinnen-Gemeinschaft bzw. der Verwalterin abhängig zu machen. Allerdings kann die Eigentümerinnen-Gemeinschaft auch dann eine Käuferin (oder einen Käufer!) nicht einfach ablehnen, nur weil diese/r kein Interesse an der Gemeinschaft hat. Eine Ablehnung ist nur aus triftigem Grund, der in der Person der Käuferin/des Käufers oder in der beabsichtigten Nutzung liegt, möglich. In der Literatur wird als Beispiel die Zahlungsunfähigkeit der Käuferin oder die Absicht, ein Bordell einzurichten genannt. Auch wenn es noch andere Gründe für eine Ablehnung geben mag – eine Möglichkeit, über eine solche Vereinbarung den Miteigentümerinnen einen Einfluss darauf zu sichern, an wen eine Eigentumswohnung verkauft wird, bietet die Vereinbarung einer Zustimmungsklausel nicht. Im Eigentumsprojekt "Frauenwohnen im 21. Jahrhundert" in Berlin wurde zumindest vereinbart, dass nur Frauen die Wohnungen kaufen können. Ob eine solche Vereinbarung einer gerichtlichen Prüfung standhält, muss hoffentlich nie getestet werden.

Um einen Einfluss der Eigentümerinnen-Gemeinschaft auf die Belegung einer Wohnung bei Verkauf zu sichern, wäre eine klare Vereinbarung, dass die Eigentümerinnen-Gemeinschaft eine Käuferin vorschlagen darf, nützlich. Allerdings bedeutet dies für die Verkäuferin, dass sie unter Umständen nur einen geringeren Preis erzielt als möglich. Auf jeden Fall muss eine solche Klausel eine Festlegung enthalten, wie im Fall eines Vorschlags seitens der Eigentümerinnen-Gemeinschaft der Kaufpreis bestimmt wird.

Eine noch weitergehende Möglichkeit ist die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts des Projekts. Aber wer soll das erhalten? Alle verbliebenen Bewohnerinnen gemeinsam, die dazu wohl eine Gesellschaft gründen müssten? Oder einzelne Mitbewohnerinnen? Bisher ist hierzu meines Wissens noch kein tragfähiges Konzept entwickelt worden. Noch geringer sind die Einflussmöglichkeiten der Eigentümerinnen-Gemeinschaft bei der Vermietung einer Projektwohnung durch die Wohnungseigentümerin (*siehe dazu auch das Kapitel Bewirtschaftung*).

Zahlungsverpflichtungen und Haftung

Der Beitrag, den jede Eigentümerin für Kosten, die das Gemeinschaftseigentum verursacht (aus Betrieb, Instandhaltung und gegebenenfalls Modernisierung) leisten muss, errechnet sich aus ihrem Anteil am Grundstück, d. h. Eigentümerinnen großer Wohnungen müssen mehr für den Erhalt des Gebäudes zahlen als Eigentümerinnen kleiner Wohnungen. Entsprechendes gilt auch für die Haftung. Die Haftung ist nicht gesamtschuldnerisch, sondern jede/r WohnungseigentümerIn haftet "nach dem Verhältnis seines (bzw. ihres R. B.) Miteigentumsanteils ... für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft" (§ 10 WEG). Das heißt, die Haftung ist der Höhe nach nicht begrenzt, aber die Eigentümerin haftet nur für einen Teil der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft.

Insolvenz

Für jedes Sondereigentum wird ein eigenes Grundbuch angelegt. Das ermöglicht es der Eigentümerin, für Baudarlehen eine dingliche Sicherung anzubieten (*siehe dazu das Kapitel Finanzierung*). Da bei Eigentumswohnungen jede Eigentümerin eigene Kredite aufnimmt und diese über ihr Sondereigentum gesichert werden, gefährdet eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit einer anderen Eigentümerin ihr Eigentum nicht, da eine etwaige Zwangsversteigerung sich nur auf das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil der zahlungsunfähigen Eigentümerin bezieht. Allerdings hat die Gemeinschaft in diesem Fall keinen Einfluss darauf, an wen die Wohnung verkauft oder von wem die Wohnung ersteigert wird. Ein Insolvenzverfahren wegen Schulden der Gemeinschaft ist nicht möglich. Aus diesem Grund droht also kein Eigentumsverlust. Allerdings kann die EigentümerInnen-Gemeinschaft eine Eigentümerin zum Verkauf zwingen, wenn diese ihren Zahlungsverpflichtungen an die Gemeinschaft nicht nachkommt. Auf diese Weise können mehrheitlich beschlossene Modernisierungsmaßnahmen im schlimmsten Fall zum Wohnungsverlust einer Eigentümerin führen.