



Was ist Wohnungseigentum?

Woran kann Wohnungseigentum begründet werden? Welche Rechte habe ich als Wohnungseigentümer?

Wohnungseigentum ist im Wohnungseigentumsgesetz geregelt.

§ 2. (1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen.

Das bedeutet, dass die Wohnungseigentümer ihr Wohnungseigentumsobjekt ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer jederzeit vermieten, verkaufen, vererben oder auch belasten dürfen. Alles was hinter der Eingangstüre eines Wohnungseigentumsobjekts passiert, ist in der Verantwortung der einzelnen Eigentümer.

Das gilt auch für Zubehör-Wohnungseigentum. Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben.

Wohnungseigentum kann begründet werden an:

- Wohnungen
- Sonstige selbstständige Räumlichkeiten
- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

§2 (2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Wohnungen: Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnungsbedürfnisse von Menschen zu dienen.

Sonstige selbstständige Räumlichkeiten: Alle baulich abgeschlossenen Objekte, welche nicht der Widmungsform Wohnung entsprechen, fallen unter den Begriff „sonstige selbstständige Räumlichkeiten“. Das sind z.B. Geschäftslokale, Ordinationen, Lager, Garagen.

Abstellplatz für Kraftfahrzeuge: das ist eine etwa durch eine Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausdrücklich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet ist (auch für Einspurige möglich).